UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra občanského práva

Nemovitosti – jejich vlastnictví a nájem

Diplomová práce

Štěpán Ovečka

Vedoucí diplomové práce:

Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Praha, únor 2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem v ní vyznačil všechny prameny, z nichž jsem čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze 1.2.2010 Štěpán Ovečka

Obsah:

Úvod 1
1. Základní pojmy a jejich právní úprava 2
1.1. Nemovitost 2
1.2. Pozemek 3
1.3. Stavba 4
1.4. Budova 4
1.5. Byt 5
1.6. Místnost 7
1.7. Nebytový prostor 8
2. Možnosti bydlení 9
2.1. Vlastnictví nebo nájem? 9
2.1.1. Flexibilita 10
2.1.2. Finanční náročnost 11
2.1.3. Závazek 12
2.1.4. Uchování hodnoty 13
2.1.5. Úpravy bytu 13
3. Vlastnictví bytu 15
3.1. Financování vlastního bydlení 15
3.1.1. Hypotéční úvěr 16
3.1.2. Stavební spoření 18
3.2. Kupní smlouva na nemovitost a vklad do katastru nemovitostí 19
3.3. Daně související s nemovitostmi 22
3.3.1. Daň z příjmu 22
3.3.2. Daň z převodu nemovitostí 23
3.3.3. Daň z nemovitostí 24
3.3.3.1. Daň ze staveb 24
3.3.3.2. Daň z pozemků 25
3.3.4. Daň z přidané hodnoty 25
3.3.4.1. Místo plnění 25

3.3.4.2. Datum uskutečnění zdanitelného plnění ... 26
3.3.4.3. Předmět daně ... 26
3.3.4.4. Sazba daně ... 27
3.3.5. Daně v praxi ... 29
4. Nájem bytu ... 30
4.1. Nájemní smlouva ... 31
4.2. Právní postavení nájemce ... 33
4.2.1. Vznik nájemního vztahu ... 33
4.2.2. Práva a povinnosti nájemce ... 35
4.2.2.1. Právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu ... 36
4.2.2.2. Povinnost řádně užívat byt ... 37
4.2.2.3. Povinnost oznámit změnu v počtu osob ... 37
4.2.2.4. Ohled na jiné nájemce ... 38
4.2.2.5. Oznamovací povinnost a umožnění provedení oprav ... 38
4.2.2.6. Drobné opravy a běžná údržba ... 39
4.2.2.7. Povinnost umožnit kontrolu užívání bytu ... 41
4.2.2.8. Povinnost umožnit instalaci a údržbu měřidel ... 42
4.2.2.9. Povinnost odstranit závady a poškození v domě ... 42
4.2.2.10. Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě ... 42
4.2.2.11. Povinnost platit nájemné ... 43
4.2.2.12. Právo uzavřít smlouvu o podnájmu ... 44
4.2.2.13. Právo uzavřít smlouvu o výměně bytu ... 45
4.2.3. Ukončení nájmu ... 46
4.3. Právní postavení pronajímatele ... 48
4.3.1. Vznik nájemního vztahu ... 48
4.3.1.1. Kauce ... 49
4.3.1.2. Časté chyby pronajímatelů ... 50
4.3.2. Práva a povinnosti pronajímatele ... 51
4.3.2.1. Povinnost předat byt ... 52
4.3.2.2. Udržovací povinnost ... 53
4.3.2.3. Provádění stavebních úprav ... 54
4.3.2.4. Právo na nájemné ... 54

4.3.3. Ukončení nájmu 55
4.3.3.1. Výpověď s přivolením soudu 56
4.3.3.2. Výpověď bez přivolení soudu 57
Závěr 59
Seznam literatury 60
Název práce v anglickém jazyce 63
Resumé 63
Klíčová slova – Key words 64

Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem si vybral právní úpravu vztahů týkajících se nemovitostí. Toto téma mě zaujalo při studiu občanského práva zejména proto, že hrají důležitou úlohu v životě každého člověka. Tato úloha spočívá jednak v povinnosti zdržet se zásahů do vlastnického práva k nemovité věci jiné osoby, ale především také v možnosti sám nemovitou věc vlastnit, popřípadě k ní získat právo užívání na základě nájemní smlouvy či smlouvy o výpůjčce.

Důležitou rolí nemovitostí je také jejich stálá hodnota, proto se často stávají předmětem investic. Pokud odhlédneme od nákladů, které jsou s udržováním nemovitosti spojené, od výkyvů trhu v případě válek či ekonomické krize a obdobných faktorů, dá se říci, že reálná cena nemovitosti v průběhu času neklesá, ale naopak mírně roste. Dobře udržovaná nemovitost neztrácí svoji hodnotu, proto se investice do nemovitostí doporučují pro ochranu peněz před inflací.

Nemovitosti mohou poskytovat jejich vlastníkovi, popřípadě uživateli, různé užitky a plnit různé funkce, v závislosti na charakteru dané nemovitosti.

V této práci bych se chtěl zaměřit zejména na problematiku nemovitostí plnící funkci bydlení a nemovitosti obstarávající další potřeby s bydlením spojené, na porovnání vlastnického práva k nemovitosti s právem plynoucím z nájmu, finanční problematiku těchto vztahů a další práva a povinnosti z těchto vztahů plynoucí.

1. Základní pojmy a jejich právní úprava

Dříve než se budu podrobněji věnovat tématu nemovitosti a to zejména bytům, je třeba nejdříve vymezit, co vlastně tyto pojmy znamenají a kde jsou v zákonech upravené. Když se zeptáme náhodného člověka, co je to nemovitost, dokáže si pod tímto pojmem něco představit, ale asi už by nevěděl, že jsou to pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, proto nejdříve uvedu tyto základní pojmy na pravou míru.

1.1. Nemovitost

Občanský zákoník rozděluje věci na věci movité a věci nemovité[1], nevymezuje ovšem pojem movité věci, obsahuje pouze definici věcí nemovitých. Definice je formulována na základě pozitivního vymezení věcí nemovitých. Dle § 119 odst. 2 občanského zákoníku jsou nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Všechny věci, které nelze do definice nemovitosti zahrnout, jsou potom věcmi movitými. Nemovitostí je tedy např. dům, zahrada, chalupa, garáž, pole, louka, les, rybník, atd. Může se také jednat o byt nebo nebytový prostor s bydlením spojený jako např. sklepní kóje nebo komora, popřípadě parkovací místo v podzemní domovní garáži apod..

Základní úpravu nemovitostí, včetně již zmíněné definice nalezneme v občanském zákoníku. Tento se problematiky nemovitostí dotýká zejména prostřednictvím úpravy věcných práv (část druhá), kupní smlouvy (část osmá, hlava druhá) a nájemní smlouvy (část osmá, hlava sedmá). Problematice této úpravy budou věnovány následující kapitoly.

Nemovitosti zasahují i do právních vztahů podle obchodního zákoníku. Nemovitost může sloužit jako nepeněžitý vklad tvořící základní kapitál společnosti. Hodnota takového vkladu musí být stanovena znalcem. Nepeněžitý vklad je upraven ustanovením § 59 obchodního zákoníku. Nemovitost může změnit svého vlastníka i v důsledku prodeje podniku na základě smlouvy o prodeji podniku[2]. Vlastnické právo k nemovitostem přechází obvykle vkladem do katastru nemovitostí na rozdíl od vlastnického práva movitých věcí (okamžikem

[1] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 119, odst.1.

[2] Zákon č.513/1991 Sb., obchodní zákoník, § 476-488a.

účinnosti smlouvy). Obdobně je možné realizovat faktický nájemní vztah prostřednictvím smlouvy o nájmu podniku.[3]

Existuje celá řada dalších právních předpisů, která se více či méně dotýká právních vztahů týkajících se nemovitostí. Mezi nejdůležitější patří zákony stavební, katastrální, zákon o vlastnictví bytů, zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, daňové zákony atd. K úpravě v těchto zákonech se dostanu v dalších kapitolách.

1.2. Pozemek

Jak již bylo řečeno, nemovitosti se dají rozdělit do dvou skupin, a to na pozemky a na stavby spojené se zemí pevným základem.

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od ostatního zemského povrchu určitou hranicí. Může se jednat o hranici územní správní jednotky, hranicí katastrálního území, hranici vlastnickou, hranici držby, hranici druhu pozemku nebo hranici podle způsobu druhu využití pozemku. Rozdělujeme tři základní druhy pozemků: zemědělské pozemky, lesní pozemky a ostatní pozemky. Zemědělské pozemky se rozdělují na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny. Ostatní pozemky potom můžeme rozdělit na vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Pozemek nelze jakkoliv zničit, nemůže tedy k němu zaniknout vlastnické právo absolutně. Můžou se měnit jeho hranice a tedy i výměra pozemku a parcelní čísla.

Parcelou se nazývá pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Trvalé porosty jsou součástí pozemku do doby, dokud nejsou odděleny, a po tuto dobu jsou tedy považovány za nemovitost.

České občanské právo je budováno na prolomení tradiční římskoprávní zásady superficies solo cedit, podle které se právní režim stavby vybudované na pozemku řídil právním režimem tohoto pozemku. Současná právní úprava tedy zakotvuje zásadu samostatného právního režimu stavby a samostatné právní úpravy pozemku, na němž je stavba vybudována.

[3] Zákon č.513/1991 Sb., obchodní zákoník, § 488b-488i.

1.3. Stavba

Druhou skupinou nemovitostí jsou, vedle pozemků, stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem.

Stavba je obecně vymezená v zákoně č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Definice je obsažena v §2 odst. 3, a to v tom smyslu, že za stavbu jsou pro účely stavebního zákona považována veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Z poměrně širokého okruhu staveb jsou nemovitostmi ve smyslu občanského zákoníku pouze ty stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Za nemovitost tedy bude považována např. budova, hala nebo jiné stavby jako zemní sklep, oplocení, venkovní úpravy, to však jen za podmínky jejich spojení se zemí pevným základem.

Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, je tedy považována za věc movitou a pokud je předmětem občanskoprávního vztahu, nevztahují se na ni náležitosti právních úkonů, které se vztahují na nemovitosti. Tedy např. smlouva o převodu stavby tohoto druhu nevyžaduje písemnou formu, k nabytí vlastnictví není zapotřebí vklad do katastru nemovitostí apod.. Z hlediska chápání pojmu stavba v občanskoprávních vztazích není rozhodující, zda jejímu zřízení předcházelo stavební povolení a došlo-li po jejím dokončení k vydání kolaudačního rozhodnutí případně jiných aktů vyžadovaných stavebním zákonem.

1.4. Budova

Ne všechny stavby spojené se zemí pevným základem se však zapisují do katastru nemovitostí. To má význam zejména pro určení okamžiku vzniku vlastnického práva. Úprava těchto vztahů se nachází v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). V § 2 katastrální zákon vymezuje okruh nemovitostí, které se v katastru nemovitostí evidují a v tomto výčtu se nehovoří o stavbách, ale právě o budovách[4]. Definice budovy je uvedena v § 27 písm. k) katastrálního zákona. Budovou se rozumí nadzemní

[4] S vyjímkou § 2 odst.1, písm. f) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, který stanovuje, že se v katastru evidují stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Pro účely zákona o vlastnictví bytů je v tomto zákoně budova vymezena v § 2 písm. a) jako trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými prostory, s vyjímkou hal. Tato definice často nevyhovovala konkrétním situacím, kdy jedna samostatně stojící budova je tvořena dvěma či více uzavřenými celky, přičemž každý z nich má samostatný vchod a každý tento celek je oddělen od ostatních a není průchozí. Z toho dovodil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp.zn. 30 Cdo 1068/2000, že i tento celek, který je přístupný pouze jedním vchodem a od ostatních celků je oddělen stěnami, je možno pro účely zákona o vlastnictví bytů považovat za budovu.

1.5. Byt

Jak již bylo zmíněno, nemovitostí může být i byt nebo nebytový prostor. Byt je zvláštním druhem nemovitosti, svou podstatou není totiž byt ničím jiným než součástí domu.

Byt, ačkoliv není samostatnou věcí, respektive koncepce, že byt je věcí je sporná, může být předmětem občanskoprávních vztahů[5]. Co se týká vlastnického práva k bytu, je v občanském zákoníku stanoveno[6], že vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům upravuje zvláštní zákon. Tímto zvláštním zákonem je zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnicví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

Pojem byt není v občanském zákoníku ani obecně v právním řádu vymezen. Byt je vymezován jednotlivými zvláštními právními předpisy pro oblast jejich specifické působnosti. Takové vymezení bytu naleznema např. ve vyhlášce č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v § 3 písm. h), která definuje byt jako soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Podle zákona o vlastnictví bytů (§ 2 písm. b)) se bytem rozumí místnost nebo soubor místností,

[5] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 118, odst.2.

[6] § 125 odst. 1

které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Mezi tyto místnosti, jak lze dovodit z ustanovení § 2 písm. i) zákona o vlastnictví bytů, jsou zahrnuty jak místnosti obytné, zejména obývací pokoj, ložnice nebo jídelna, tak i další místnosti, které tvoří příslušenství bytu jako např. koupelna, hala, předsíň, komora nebo sklep. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že prostorově vymezená část budovy, tvořená jednou místností nebo souborem místností určených k bydlení, je podle tohoto zákona bytem, tedy vymezenou částí budovy s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a tedy tvoří podle uvedeného zákona o vlastnictví bytů předmět vlastnictví. S ohledem na kogentní ustanovení § 118 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého mohou být předmětem občanskoprávních vztahů i byty a nebytové prostory vymezila postupně soudní praxe definici bytu. „Pojmovým znakem bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů ve smyslu § 118 odst. 2 obč. zák. je účelové určení místností, které tvoří byt, k trvalému bydlení dané pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. Existence uvedeného rozhodnutí je předpokladem toho, aby určíté místnosti mohly být předmětem občanskoprávních vztahů.“[7]

Poměrně velký význam má i pojem příslušenství bytu, coby vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány[8]. K tomu Nejvyšší soud vyslovil tento právní názor: „Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v domě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem (např. koupelny, haly, komory, předsíně apod.). Vedlejšími prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly spolu s bytem užívány (např. sklep, kůlna apod.). Příslušenstvím bytu nemůže být prostor výslovně určený ke garážování osobního automobilu.“ Garáž není příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 obč. zák., ani když je umístěna ve stejném domě jako byt a je spolu s bytem užívána.[9]

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 1010/97, ze dne 22. října 1999

[8] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 121, odst.2.

[9] Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2975/2000 ze dne 17. ledna 2002

1.6. Místnost

Pojem místnost nijak nedefinuje zákon o vlastnictví bytů, občanský zákoník, ani stavební zákon. Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v § 3 rozeznává pojmy obytná místnost a pobytová místnost.

Obytná místnost je dle § 3 písm. i) část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m2 a pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m2.

Pobytovou místností se potom rozumí místnost nebo prostor, která svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky k tomu, aby se v ní zdržovaly osoby (například kanceláře, dílny, ordinace, výukové prostory, pokoj ve zdravotnických zařízeních, hotelích a ubytovnách, halové prostory různého účelu, sály kin, divadel a kulturních zařízení, místnosti ve stavbách pro individuální rekreaci apod.)[10].

Pojem obytná a pobytová místnost podle této vyhlášky však nevyčerpává veškeré možnosti pojmu místnost podle zákona o vlastnictví bytů. Zákon má pod pojmem místnost na zřeteli nejen obytné místnosti, ale všechny místnosti bytu, tedy další místnosti, které se v bytě nacházejí, včetně těch, které tvoří jeho příslušenství. Z ustálené soudní praxe i odborného výkladu lze obecně místnost definovat jako každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný, tedy je opatřen standardními zárubněmi a vstupními dveřmi**.** Tato ustálená praxe vychází i ze skutečnosti, že v průběhu času, kdy platily v různých časových obdobích různé předpisy stavebního práva, byly odlišnými způsoby definovány prostory obytných budov. Např. prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu z roku 1976 znala pouze obytnou místnost apod..

Stejně tak společné prostory domu, jako jsou např. prádelny nebo sušárny, jsou nepochybně místnosti stejně jako nejrůznější komory pro uskladnění věcí domácí a osobní potřeby. Přitom příslušenství bytů tvořené místnostmi a prostorami mimo byt, jako sklepy, komory a další místnosti splňují nepochybně jako samostatná věc ve smyslu § 121 občanského zákoníku kritéria místností i při skutečnosti, že se nejedná ani o místnosti obytné ani o místnosti pobytové ve smyslu stávajících stavebních předpisů.

---

[10] Vyhláška č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, § 3, písm. n)

Lze shrnout, že tyto předpisy stanoví požadavky na novou výstavbu, uskutečněnou po jejich účinnosti, avšak v žádném případě nemohou postihnout aspekty výstavby realizované v letech, která předcházela těmto předpisům.

1.7. Nebytový prostor

Pojem nebytový prostor vymezuje ustanovení § 1 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Pro účely tohoto zákona se za nebytový prostor považují jednak místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení a jednak byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a půdy.

Nebytové prostory jsou podle § 118 odst. 2 občanského zákoníku samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, a to zejména vztahu nájmu nebo podnájmu nebytových prostor, respektive vzhledem k zákonu o vlastnictví bytů i vztahu vlastnického. Naproti tomu tzv. společné prostory domu nebo příslušenství bytu tuto způsobilost nemají, a proto nemohou být samy o sobě předmětem občanskoprávního vztahu. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor je proto také za nebytové prostory nepovažuje[11]. Jejich užívání může být tedy pouze součástí právního vztahu nájmu nebo podnájmu nebytových prostor.

[11] Zákon č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostror, § 1, písm. a) in fine

2. Možnosti bydlení

Mít kde bydlet patří k základním lidským potřebám všech lidí, podobně jako potřebujíme jíst či dýchat, pomineme-li minoritní část populace, kterým k řešení otázky bydlení stačí suché místo pod mostem.

Potřeba bydlení se týká zejména mladých lidí, kteří se hodlají osamostatnit, chtějí bydlet sami a založit rodinu. U mladých lidí je otázka pořízení vlastního bydlení zvlášť obtížná, protože ji řeší na počátku své pracovní kariéry, kdy zpravidla nemají dostatečný kapitál, aby si mohli odpovídající bydlení pořídit. Problém s bydlením ovšem řeší i další lidé. Často bydlí v bytě nebo domě, který jim nevyhovuje, ať už polohou, velikostí nebo kvalitou. Tito mají situaci o něco jednodušší. Mohou původní byt prodat a koupit jiný, popřípadě mohou byty vyměnit.

Možnosti řešení bytové otázky vždy záleží na konkrétní situaci daného člověka. Někdo má dostatečně bohaté rodiče, kteří mu byt pořídí, jiný zdědí byt po prarodičích, další najde samostatnou bytovou jednotku v domě rodičů nebo jiných příbuzných. Tomu, kdo takovéto možnosti nemá zbývají dvě základní možnosti, koupit si nebo postavit vlastní rodinný dům nebo byt a nebo si dům nebo byt pronajmout.

2.1. Vlastnictví nebo nájem?

Pomineme-li výše popsané situace, kdy k vyřešení bytové otázky pomohou rodiče, dědictví nebo výhra v loterii, většina lidí řeší základní otázku, zda si bydlení opatřit na základě nájemní smlouvy anebo zda si pořídit byt vlastní.

Každá z těchto možností má své výhody i nevýhody. Nejdříve uvedu krátkou charakteristiku obou možností, podrobně se jim potom budu věnovat v následujících kapitolách.

Kdo bydlí v nájmu, platí pronajímateli za to, že může užívat byt, tedy že může bydlet v bytě, který není jeho. Za zaplacené peníze, tedy nájemné, je mu ihned poskytnuto protiplnění spočívající v možnosti užívaní bytu a tyto zaplacené peníze se ihned spotřebují, aniž by vznikla jiná hodnota. Nájemce vlastně dané peníze „odbydlí“. Nájemce se placením nájmu nijak nepřibližuje k získání vlastnického práva k bytu a nájemné platí tak dlouho, jak

dlouho chce bydlet. Podmínky a výhodnost jednotlivých nájmů se mohou od sebe výrazně lišit, zejména v závislosti na osobě pronajímatele. Zjednodušeně řečeno jsou byty pronajímány buď státem, a to většinou na komunální úrovni obcemi, nebo soukromými subjekty za komerčním účelem. U komerčních nájmů majitel pronajme byt a inkasuje nájemné. Výše nájemného se řídí tržními pravidly, tedy nabídkou a poptávkou. Bydlení v obecních bytech lze charakterizovat nulovými pořizovacími náklady. Sehnat takové byty ovšem není jednoduché. Většinou jsou přidělovány na základě sociální potřebnosti. To v praxi znamená, že existuje pořadník a čekací fronty, které nejsou zanedbatelné.

Pořízení vlastního bydlení lze uskutečnit zpravidla na základě kupní smlouvy. Jsou i jiné způsoby, například koupit si pozemek a dům sám postavit, ale koupě hotového bytu způsobilého k bydlení je dnes nejčastější varianta, ať už bytu nového (zpravidla postaveného takzvaně na klíč developerskou společností) nebo bytu ve kterém se již dříve bydlelo. Tato varianta řešení bytové otázky je ovšem náročnější na vstupní kapitál, který je k pořízení vlastního bydlení třeba. Kdo má základní kapitál dostatečný na koupi bytu už zpravidla nemusí svoji bytovou otázku řešit a spíše zvažuje, která varianta se mu více vyplatí v souvislosti s daňovými odpisy v případě podnikání a podobně. Většina lidí, která si pořizuje vlastní bydlení ovšem nemá dostatečný kapitál na splacení celé kupní ceny. I když mají dostatečné příjmy, trvá velmi dlouho než nahromadí potřebný kapitál, vžyť ceny bytů dosahují několika ročních příjmů. Pro tuto majoritní skupinu osob je řešením hypotéční úvěr (podrobně viz další kapitoly), spočívající v tom, že banka na koupi bytu půjčí peníze a dlužník po určitou dobu tento úvěr navýšený o úroky splácí.

2.1.1. Flexibilita

Nájem je v porovnání s pořízením vlastní nemovitosti flexibilnější. Pro toho, kdo bydlí v nájmu není velký problém tento nájem v případě potřeby změnit, najmout si byt jinde, jinak velký, popřípadě například odcestovat za prací či studiem do zahraničí a sehnat si jiné bydlení tam. V případě vlastního bytu je tato změna složitější, protože jsme vázáni na jedno místo, to ovšem neznamená, že by takovéto změny nešli realizovat. Stejným způsobem jako vypovědět nájem a najmout si byt jiný se dá byt prodat a koupit popřípadě najmout si byt

jiný, ovšem prodej je zpravidla časově i administarivně náročnější, vyžaduje zápis do katastru nemovitostí a podobně.

Z těchto důvodů je nájem oblíben zejména u mladých lidí, kteří studují nebo už pracují, ale ještě nejsou rozhodnuti, kde se trvale usadí, popřípadě kde seženou vhodnou práci.

2.1.2. Finanční náročnost

Výše nájmu závisí na řadě faktorů, jako je velikost, kvalita bytu nebo lokalita, ovšem dá se to shrnout, že závisí na pořizovací ceně bytu. Pro základní přehled cen nájmů bytů v daném regionu je možné vycházet z nabídky trhu reprezentované realitními kancelářemi, inzertními servery či jinými nabídkami. Ceny jednotlivých nabídek se samozřejmě liší, ale v zásadě lze vycházet z toho, že cena nájmu bude odpovídat určitému procentu pořizovací ceny daného bytu. U bytu, který má hodnotu 2 mil. Kč, bude tedy nájemné zásadně jiné než u bytu o hodnotě 4 mil. Kč a pomineme-li vedlejší faktrory, pak by toto nájemné mělo být přibližně poloviční.

V případě pořízení vlastního bydlení prostřednictvím hypotéčního úvěru budou i splátky úměrné pořizovací ceně bytu. Výše splátek se dá dále regulovat prostřednictvím změny délky doby splatnosti (podrobněji v dalších kapitolách). Na rozdíl od nájemného, které bude pravděpodobně v průběhu času dále růst, splátka úvěru bude stále stejně vysoká nebo se bude měnit podle úrokové sazby dané banky v závislosti na ekonomické situaci, ale to jak směrem nahoru, tak i směrem dolu. Je třeba také započítat státní podpory, zejména v podobě daňových úlev či příspěvků, díky kterým se stává splátka úvěru ještě o něco levnější.

Na otázku, zda je levnější platit nájemné nebo splácet úvěr, odhlédneme-li od dalších aspektů, zcela na základní úrovni, tedy kolik budu muset daný měsíc vynaložit finančních prostředků, abych mohl bydlet, se nedá odpovědět obecně. Základními faktory pro určení, která ze dvou variant bude v konkrétním případě levnější je lokalita a věk.

Zatímco úrokové sazby u hypoték jsou stejné pro celou ČR, ceny nemovitostí a výše nájmu se liší lokalitu od lokality. Zatímco například pro srovnatelné byty se tržní nájemné v Ústí nad Labem pohybuje kolem 3500 Kč, v Praze musí zájemce zaplatit kolem 9500 Kč[12]. V případě hypotéčního úvěru by v dané situaci splátka při době splatnosti 20 let dosahovala

[12] http://www.sreality.cz/

v Ústí nad Labem 3200 Kč, v Praze by se vyšplhala až na 23000 Kč. Při stejných podmínkách v Brně by se nájem pohyboval někde kolem 8500 Kč a splátka asi 12000 Kč[13]. Lze tedy shrnout, že vzít si úvěr se obecně vyplatí v místech, kde se výše nájmu přibližuje splátkám úvěru nebo je splátka v ideálním případě ještě o něco levnější.

Druhým významným faktorem, který může výrazně omezit i vliv lokality a poměr tamního nájmu a hypotéčních splátek, je věk osoby, která se rozhoduje mezi nájmem a hypotékou. Obecně platí, že čím delší se u hypotéčního úvěru stanoví doba splatnosti, tím nižší budou splátky. Logicky to potom znamená, že tím více peněz člověk zaplatí celkem na úrocích, ale to v tuto chvíli není podstatné. Aby ovšem délka splatnosti mohla být co nejdelší, a tedy jednotlivé splátky co nejnižší, je třeba splnit určité podmínky, které si banky stanovují, a základní podmínkou je právě věk žadatele o úvěr. S přibývajícím věkem se možnosti úvěrů zužují. Je to logická podmínka bank, které se v první řadě bojí o své peníze a základním předpokladem řádného splacení celého úvěru je, že se dlužník dožije doby splatnosti, respektive, že se jí dožije ještě v aktivní a produktivní části života. Vrátím-li se k příkladu z Brna, kde se tržní nájemné určitého bytu pohybuje kolem 8500 Kč, a splátka úvěru při době splatnosti 20 let kolem 12000 Kč, v případě, že se tato doba splatnosti prodlouží na 40 let, potom splátka úvěru bude už pouze 8500 Kč, tedy srovnatelná s tržním nájemným. Při dostatečné době splatnosti by tedy bylo možné splácet na hypotéku stejnou částku, jaká by se platila za nájem a po splacení celého úvěru už by bylo možné bydlet „zadarmo“ ve vlastním.

Lze tedy shrnout, že s ohledem na finanční náročnost bydlení se nedá jednoznačně stanovit, která z variant je levnější, vždy záleží na konkrétní situaci a konkrétní osobě.

2.1.3. Závazek

Jako častý argument proti hypotéčním úvěrům se uvádějí obavy z přijetí závazku platit splátky úvěru na dlouhou dobu, často i na několik desítek let. V případě hypotéčního úvěru je byt zastaven ve prospěch banky, která daný úvěr poskytla a v případě, že klient splátky řádně a včas neplatí, zejména pokud není schopen hradit svoje závazky, je možné daný byt prodat a tím banka dosáhne uspokojení své pohledávky. Dlužník tím vlastně ručí za svůj závazek vlastní střechou nad hlavou, což je pro mnoho lidí velmi nepříjemné.

[13] http://business.center.cz/business/finance/

Je třeba se ovšem podívat reálně i na situaci nájmu. V zásadě je to velmi podobné, nájemce je povinen platit nájemné a v případě, že řádně a včas neplatí, má pronajímatel možnost nájem vypovědět a výsledek je stejný, nájemnce přijde o střechu nad hlavou.

Z hlediska povinností je tedy jak vlastní bydlení při splácení úvěru, tak i nájem stejně zavazující. Je třeba platit, jinak přijde sankce v podobě ztráty bydlení.

2.1.4. Uchování hodnoty

Zatímco peníze, zaplacené na nájemném, jsou jak již bylo řečeno „odbydlené“, tedy spotřebované za poskytnutou službu, splácením úvěru se člověk postupně přibližuje k okamžiku, kdy vlastní nemovitost, nezatíženou žádným dluhem. Tedy k bydlení za cenu spláceného úvěru vlastně nabyde určitou přidanou hodnotu. Navíc vzhledem k tomu, že nemovitosti cenu neztrácí, ba naopak, se dá na splácení úvěru pohlížet i jako na pravidelné investování podobně jako je možné investovat do akcií a podobných komodit. Nabytou nemovitost je potom možno prodat, bydlet v ní po zbytek života velmi levně, v podstatě jen za náklady, anebo předat třeba dětem. I z nefinančního pohledu tedy znamená pořízení vlastní nemovitosti obrovskou a pro mnohé podstatnou výhodu v tom, že další generace už budou bydlet ve vlastním a platit méně. Proto i přes fakt, že na vlastním bytě pořízeném na úvěr během jednoho života v porovnání s nájmem se někdy příliš neušetří, existuje silný sociální motiv na jeho pořízení.

2.1.5. Úpravy bytu

Dalším rozdílem mezi bydlením v nájmu a bydlením ve vlastním bytě je možnost přizpůsobit daný byt k obrazu svému.

U bytu ve vlastnictví je možné provádět úpravy v podstatě neomezeně, ať už se jedná o vymalování bytu jinou barvou, výměna dlaždiček v koupelně nebo třeba změna příček a celkové nové prostorové uspořádání bytu. Určité omezení plyne ze zákona, kdy podle § 163 odst. 1 občanského zákoníku je zástavní dlužník povinen zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního dlužníka, v daném případě tedy banky, která poskytla úvěr.

Běžnými úpravami bytu ovšem nedochází ke zhoršení bytu, ale ke změně, žádné zhoršení navíc ani není v jakémkoli zájmu dlužníka. Určité omezení může plynout i ze smlouvy o úvěru uzavřeného s bankou, ovšem i tato možnost je spíše teoretická než aby k ní v praxi docházelo.

V případě nájmu je situace jiná. Nájemce má pouze užívací právo, které spočívá v bydlení v daném bytě a užívání ho řádným způsobem. Nájemce ovšem nemá oprávnění provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.[14]

Nájemce tedy nemá takovou volnost v možnosti úprav jako vlastník, pokud chce provést určitou úpravu v bytě, musí nejdříve získat souhlas pronajímatele.

Pro kterou variantu bydlení se kdo nakonec rozhodne závisí na jeho preferencích. Nájemné bydlení je pohodlnější, ale přináší nejistotu do budnoucna. Byty ve vlastnictví jsou drahé, ale pravidelnými platbami se postupně buduje určitá hodnota. V dnešní době relativně nízkých úrokových sazeb se proto všeobecně doporučuje dlouhodobé zadlužení a postupné splácení již vlastního bytu.

[14] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 694.

3. Vlastnictví bytu

Vlastnictví bytu je nejrozšířenějším právním důvodem bydlení. Vlastnické právo je obecně upraveno v části druhé hlavě první občanského zákoníku. V § 125 odst. 1 občanského zákoníku je stanoveno, že vlastnictví k bytům a nebytovým prostorám upravuje zvláštní zákon. Tímto zákonem je zákon č. 72/1994 Sb. (Zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony.

Zákon o vlastnictví bytů stanovuje určitou dualistickou spoluvlastnickou koncepci vycházející ze specifického typu spoluvlastnictví budovy, v němž spoluvlastník společných částí domu je vždy zároveň vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru, tedy jednotky, která je prostorově vymezenou částí budovy.

Na konci roku 2007 byl projednán návrh nového zákona o vlastnictví bytů, který má nahradit stávající úpravu obsaženou dosud v zákoně č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Podle tohoto návrhu nového zákona by měla být dualistická koncepce zachována. V souvislosti s přijetím nové úpravy je navrženo zrušení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů a nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek.

V této kapitole bych se chtěl ovšem zaměřit více na praktické vlastnictví bytu, jako věci poskytující jejímu vlastníkovi možnost bydlení, a to bytu v širším slova smyslu, tedy jak bytu v bytovém domě, tak i např. samostatného domu, tvořícího jednu bytovou jednotku, apod. Zejména se potom zaměřím, v návaznosti na kapitolu „Bydlení“, na finanční stránku tohoto vlastnictví, a to jak na možnosti, jaké má zájemce o nabytí nemovitosti, tak na daňovou stránku související s vlastnictvím bytu.

3.1. Financování vlastního bydlení

Existuje několik možností, jak financovat pořízení bytu či rodinného domu. Jako první bych uvedl samozřejmě koupi za vlastní úspory. Na to ovšem výrazná většina mladých rodin

nemá potřebný kapitál a musí tedy hledat jiné způsoby. V zásadě jsou dvě možnosti, jak tuto situaci vyřešit, a tohypotéční úvěr a stavební spoření.

3.1.1. Hypotéční úvěr

První hypotéky byly pro běžné žadatele vpodstatě nedosažitelné kvůli vysokým úrokovým mírám. Až po několika letech byly podstatně sníženy a staly se dostupnými pro širší okruh občanů. Např. v roce 1998 byly úrokové sazby kolem 14% a již o pět let později klesly o více než polovinu – na zhruba 6%. Dle dřívějšího zákona č. 84/1995 Sb., o dluhopisech, byly také pro poskytování hypotéčního úvěru dvě zásadní podmínky. Tyto úvěry mohly být poskytovány přísně účelově pouze na investici do nemovitosti a výše hypotéčního úvěru nesměla být vyšší než 70% hodnoty dané nemovitosti. To již v současné době neplatí a hypotéční úvěry mohou být poskytovány i k jiným účelům než je koupě nemovitosti (i když koupě nemovitosti je základní podstatou většiny hypoték) a poměrná výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti má význam už „jen“ na výši úrokové sazby, protože čím vyšší procento hodnoty dané nemovitosti banka v úvěru poskytne, tím je to pro ni samozřejmě vyšší riziko a to se potom projevuje na ceně těchto bankou poskytnutých peněz.

V praxi to funguje tak, že hypotéční úvěry poskytuje banka zpravidla na koupi nemovitosti s tím, že hypotéční úvěr je zajištěn zástavním právem ke (obvykle) kupované nemovitosti. Přes toto poměrně dobré zabezpečení úvěru zpravidla banka požaduje i další zabezpečovací instituty. Jedná se zejména o ručitelsví další osoby v případě „nedostatečných“ příjmů hypotéčního dlužníka. Tím se banka pojišťuje proti nutnosti uspokojovat se prodejem zastavené nemovitosti, v případě nesplácení úvěru dlužníkem, což je administrativně poměrně náročné, a která tedy přichází v úvahu až jako poslední instance. Podmínky banky jsou velmi často jednostanně poměrně nevýhodné pro hypotéčního dlužníka, na druhou stranu je tento vztah řízen trhem, tedy nabídkou a poptávkou, a dlužníka nikdo nenutí, aby na dané podmínky přistupoval, může si vyjednat podmínky výhodnější, nabídku takového úvěru odmítnout, popřípadě se obrátit na jinou banku.

Doba splatnosti hypotečních úvěrů se pohybuje v rozmezí 5-35 let (i když se můžeme setkat i s nabídkami doby splatnosti delší, ale je to velmi ojedinělé) a je mimo jiné ovlivněna věkem žadatelů. Kdyby si např. padesátiletí manželé chtěli vzít hypotéku na zmíněných třicet

let, je jasné, že by se jejího splacení nemuseli dožít. Banky se obecně snaží o takovou dobu splatnosti, aby dlužník hypotéku stihl splatit do doby, než půjde do důchodu. Naopak krátká doba splatnosti je vpodstatě nemyslitelná, protože by měsíční splátky byly příliš vysoké.

Úroková sazba není obvykle stanovena pro všechny klienty na stejné úrovni. Závisí na mnoha okolnostech, které se u jednotlivých žadatelů a v určitých obdobích liší. Mezi hlavní faktory patří tržní úroková sazba, specifika klienta, doba splatnosti hypotéčního úvěru, doba fixace a v neposlední řadě je to konkurenční prostředí na trhu s hypotéčními úvěry.

Prvním významným faktorem je tedy tržní úroková sazba. Banky získávají finanční prostředky na poskytnutí hypotéčních úvěrů tak, že vystaví hypotéční zástavní listy, které se vztahují k dané nemovistosti. Tyto hypoteční zástavní listy jsou klasické cenné papíry, tedy dluhopisy, ze kterých banka po jejich prodeji musí platit úroky. A právě výše těchto úroků významně ovlivňuje výši úroků, kterou banka požaduje od svých klientů z poskytnutých hypotečních úvěrů.

Dalším faktorem jsou specifické podmínky klienta. Významné jsou především stabilita a výše jeho prokazatelných příjmů, jeho věk atd.

Doba splatnosti hypotečního úvěru také významně ovlivňuje úrokovou sazbu. Kratší doba splatnosti je pro banku méně riziková, protože je menší pravděpodobnost, že by se u klienta něco změnilo, že například přijde o práci, vážně onemocní nebo že dokonce zemře. Banka proto bude po klientovi v případě kratší doby splatnosti požadovat nižší úrok. A samozřejmě to platí i naopak, při delší době splatnosti bude úroková sazba vyšší.

Velmi významná je i doba fixace. Splácení hypotéčního úvěru trvá velmi mnoho let a banka ani klient nemůže přesně odhadnout, jaké budou úrokové sazby v horizontu např. deseti let. Proto se úroková sazba z hypotečního úvěru stanovuje na tzv. dobu fixace, po kterou se úroky nebudou měnit. Většinou se jedná o dobu od jednoho do pěti let. Po jejím uplynutí může klient úvěr úplně nebo částečně splatit nebo banka upraví úrokovou míru podle nových podmínek na trhu. U tohoto faktoru postupují banky různě. Záleží to na obchodní strategii jednotlivých bank a na situaci na trhu dluhopisů.

Pro výši úrokové sazby má vliv i konkurenční prostředí. Obecně lze říci, že konkurence je výhodná pro klienta, protože banky ve snaze získat klienta poskytují lepší služby a tlačí úrokové sazby dolů.

Na závěr této podkapitoly se krátce zmíním o zástavních hypotéčních listech. Jak jsem psal již výše, banky získávají finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů z prodeje hypotečních zástavních listů. Tyto cenné papíry jsou velmi kvalitní – obnášejí jen velmi malé riziko, protože na straně jedné za jeho splacení ručí banka a na straně druhé je zajištěn zastavenou nemovitostí, a nemovitosti jsou považovány za téměř jistý zástavní prostředek.

Další výhodou zástavních hypotečních listů je státní podpora, a to v tom smyslu, že výnos z těchto cenných papírů je nezdaněný.

3.1.2. Stavební spoření

Základní myšlenkou stavebního spoření je, že finanční prostředky klientů stavebních spořitelen jsou zhodnocovány dvojím způsobem: jednak díky úrokům od stavebních spořitelen a dále díky státnímu příspěvku. Z takto získaných finančních prostředků klienti financují své bytové potřeby. Smyslem státní podpory je mimo jiné pomoci stavebním spořitelnám získat prostředky na poskytování úvěrů a umožnit jim poskytovat relativně levné úvěry.

Státní podpora je poskytována tak, že se klientovi každoročně připíše na jeho účet určitá částka, která je závislá na výši pravidelných plateb, které si klient každý rok naspoří. Tento státní příspěvek je klientovi vyplacen pouze při splnění podmínek stavebního spoření, tedy že spoření bude probíhat minimálně po dobu pěti let, nebo že bude čerpat úvěr ze stavebního spoření. Dá se říci, že stavební spoření nabízí jedno z nejvýhodnějších, ne-li úplně nejvýhodnější, zhodnocení peněz na našem trhu. Samozřejmě bychom nalezli jiné investice, které by nám přinesly zhodnocení vyšší, ovšem za mnohem vyššího rizika.

Stavební spoření probíhá tak, že klient uzavře smlouvu o stavebním spoření se stavební spořitelnou a začne spořit, buď v pravidelných měsíčních platbách nebo jednorázově jednou za rok. Po určité době spoření, která je stanovená zákonem, se může klient rozhodnout, že finanční prostředky bude potřebovat dříve, než za pět let a že využije možnosti úvěru ze stavebního spoření.

Výše úvěru ze stavebního spoření, kterou může klient čerpat, je rozdíl, mezi cílovou částkou, kterou se klient zavázal naspořit včetně státní podpory a úroků, a dosud naspořenou částkou. Vpodstatě si klient vybere celou cílovou částku ze stavebního spoření, ačkoli ji ještě

nenaspořil, a dál bude spořitelně platit pravidelné platby, jen s tím rozdílem, že již nepůjde o spoření, ale o splácení úvěru.

Stejně jako každý jiný úvěr je i úvěr ze stavebního spoření úročen úrokovou sazbou. Ta bývá stanovena již při podpisu smlouvy o stavebním spoření. Doba splácení úvěru záleží na rozhodnutí klienta a jeho schopnosti splácet. Většinou stavební spořitelny nabídnou rychlý, standardní a pomalý způsob splácení a podle něho je stanovena i velikost splátek. Poslední důležitá poznámka k úvěru ze stavebního spoření je, že tento úvěr, podobně jako hypoteční či jiný, musí být zajištěn. A to v tomto případě buď zástavním právem k nemovitosti nebo ručitelem, který bude splácet v případě platební neschopnosti dlužníka.

3.2. Kupní smlouva na nemovitost a vklad do katastru nemovitostí

Nemovitost, respektive byt, se dá nabýt na základě různých právních důvodů, například děděním, darováním apod., nejčastějším důvodem nabytí je ovšem koupě nemovitosti, tedy nabytí prostřednictvím kupní smlouvy. Kupní smlouvu upravuje část osmá hlava druhá občanského zákoníku,

Samotné vlastnictví nemovitosti se potom nabývá vkladem vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Z toho vyplývá, že samotným uzavřením kupní smlouvy se kupující nestává vlastníkem nemovitosti, kupní smlouva pouze představuje závazek prodávajícího[15], převést vlastnické právo k dané nemovitosti na kupujícího po splnění podmínek ve smlouvě upravených (zaplacení kupní ceny apod.).

Problematiku zápisů do katastru nemovitostí v České republice upravuje zákone č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění (Zákon o zápisech), a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění.

Po uzavření kupní smlouvy se tato předkládá příslušnému katastrálnímu úřadu. Spolu s kupní smlouvou se předkládá také návrh na vklad vlastnického práva dle předložené kupní smlouvy. Katastrální úřad poté posoudí návrh, kupní smlouvu a převod vlastnického práva v ní obsažený a pokud dojde k názoru, že je vše v pořádku, povolí vklad vlastnického práva kupujícího k nemovitosti do katastru nemovitostí.

[15] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 588

Může ovšem nastat situace, kdy katastrální úřad dojde k závěru, že kupní smlouva nebo návrh na vklad v pořádku nejsou[16]. V takovém případě pak návrh na vklad zamítne a kupující se vlastníkem nestane. Zamítavé rozhodnutí vydá katastrání úřad buďto z důvodu vady návrhu na vklad nebo z důvodu vady kupní smlouvy.

Jedná-li se o vadu návrhu na vklad, dá se takováto situace snadno napravit. Vyhotoví se nový návrh na vklad, který bude splňovat právní náležitosti, a tento nový návrh na vklad s původní kupní smlouvou se po nabytí právní moci prvního zamítavého rozhodnutí opět podá katastrálnímu úřadu, který vklad vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího dle kupní smlouvy povolí.

V případě vady kupní smlouvy je situace složitější. Kupní smlouva je i nadále platná, ale katastrální úřad ji odmítne považovat za právní podklad vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí a kupující se tedy z tohoto důvodu nestane vlastníkem nemovitosti. V takovém případě je nutno vyhotovit novou kupní smlouvu a tuto novou kupní smlouvu předložit katastrálnímu úřadu. Problém může nastat v tom, že žádný právní předpis neukládá prodávajícímu přímo povinnost, aby s kupujícím tuto novou kupní smlouvu uzavřel. Povinnost prodávajícího lze teoreticky dovodit z původní uzavřené kupní smlouvy, ze které vyplývá závazek prodávajícího převést vlastnické právo na nemovitost na kupujícího. Pokud ovšem nebude prodávající ochoten, po zamítnuní původní kupní smlouvy katastrálním úřadem, uzavřít kupní smlouvu novou, bude nutné na něm uzavření nové smlouvy vynutit soudně, což může trvat velice dlouho.

Z těchto důvodů je žádoucí v kupní smlouvě na možnost vzniku takovéto situace pamatovat a stanovit povinný další postup a práva a povinnosti smluvních stran v případě, že kupní smlouva bude katastrálním úřadem zamítnuta.

Dalšími hlavními problémy, které mohou, vedle vadné kupní smlouvy, při koupi nemovitosti nastat, jsou nedostatečná znalost informací o bytě nebo přehlédnutí zásadních faktů. Při koupi nemovitosti musí být kupec maximálně ostražitý a zjistit si a zkontrolovat celou řadu faktů, a to jak právních, tak faktických, jinak se může dostat do velmi nepříjemné situace, která může skončit buďto velkými finančními výdaji nebo dokonce i tím, že se kupec

[16] http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/

nestane vlastníkem a o peníze přijde nebo je alespoň jeho vlastnictví k nemovisti do určité míry omezené.

Každý, kdo plánuje koupi nemovitosti, by si měl zkontrolovat výpis z katastru nemovistí, zda osoba, která danou nemovitost nabízí k prodeji, je jejím skutečným, a popřípadě jediným, vlastníkem. Zanedbání tohoto úkonu může vést k tomu, že kupec pošle peníze na účet člověku, který se za majitele pouze vydával, a byť o své peníze nepřijde, protože má na jejich vrácení nárok z titulu bezdůvodného obohacení, mohou následovat dlouhé soudní pře. Z výpisu katastru nemovitostí se dále dozví, zda na dané nemovitosti nevázne zástavní právo, předkupní právo nebo věcné břemeno. Nestane se tak, že kupec například koupí dům, na kterém vázne věcné břemeno svědčící třetí osobě, umožňující jí v domě dožít apod.

Kdo kupuje nemovitost, by měl dále nahlédnout do územního plánu. Z územního plánu se dá vyčíst, které pozemky jsou určené k zástavbě, které jsou určené jako zeleň popřípadě kde se plánují dopravní koridory apod. Nápadně nízká cena určité nemovitosti potom může být způsobená například plánovanou výstavbou dálnice nebo dopravního obchvatu vedle dané nemovitosti apod.

Při koupi nemovitosti je také doporučováno svěřit peníze do notářské nebo advokátní úschovy. Tento úkon opět s sebou nese určité finanční náklady, ovšem tyto jsou zanedbatelné v porovnání s možnou újmou. Tato úschova je vhodná vzhledem k nutnosti zápisu do katastru nemovistí. Ani jedna ze stran se potom nemusí cítit ohrožena, když při podpisu smlouvy složí kupující kupní cenu do úschovy a tato finanční částka bude uvolněna až po provedení zápisu do katastru nemovitostí.

Nedostatečná znalost informaci o bytě souvisí i s čistě faktickou stránkou věci. Jedná se zejména o problémy při kupování starších nemovitostí. Obvyklými problémy bývají vlhko, problémy se střechou, chybějící kanalizace, apod. Jediným možným řešením je přizvání stavbaře nebo statika, který dokáže tyto často „neviditelné“ problémy odhalit. Ušetřením za honorář odborníka se potom kupec vystavuje riziku nutné opravy či kompletní rekonstrukce dané nemovitosti, která může být často dražší než kupní cena

3.3. Daně související s nemovitostmi

V této kapitole se budu zabývat jednotlivými daněmi, které souvisejí s nemovitostmi. Jsou to daň z příjmu, daň z převodu nemovitostí, daň z nemovitostí a daň z přidané hodnoty. U daně z přidané hodnoty se zastavím podroběji, vzhledem k tomu že v poslední době je každý rok novelizována a kolem jejího výkladu často panují velké nejasnosti.

3.3.1. Daň z příjmu

Příjem z prodeje nemovitosti musí zdanit jak fyzická tak právnická osoba daní z příjmu. Touto daní se zabývá zákon č. 586/1992 Sb, o dani z příjmu. Zdanění příjmu z prodeje u fyzických osob upravuje § 10, zahrnuje se tedy do ostatních příjmů. Pokud by byl prodaný majetek vložen do obchodního majetku právnické osoby, řídili bychom se § 7 zákona o dani z příjmu.

Základem daně je v obou případech příjem z prodeje nemovitosti, tedy prodejní cena, snížená o náklady, které prodejce vynaložil na její pořízení, údržbu a technické zhodnocení. Technickým zhodnocením se rozumí přestavba nebo modernizace nemovitosti. Základ daně je dále možné snížit o náklady vynaložené v souvislosti s prodejem, např. daň z převodu nemovitostí, náklady na odhad, sepsání kupní smlouvy atd. Další položku, o kterou si může prodejce snížit základ daně, jsou odpisy nemovitosti. To se ovšem týká pouze právnické osoby, která měla danou nemovitost ve svém obchodním majetku a kterou využívala pro dosažení nebo udržení výnosů (např. jí pronajímala).

Situace je složitější, pokud majitel prodává nemovitost, kterou nabyl děděním nebo darováním. V takovém případě se jako náklad na pořízení nemovitosti použije cena stanovená pro účely daně dědické nebo darovací.

Pokud je prodávaná nemovitost ve společném jmění manželů, může jí uvést v daňovém přiznání kterýkoli z nich. Záleží jen na jejich dohodě.

Specifická situace nastane, pokud nemovitost prodává fyzická osoba a ve smlouvě stanoví, že kupující bude cenu splácet ve splátkách nebo bude dopředu hradit zálohy na koupi. V takovém případě prodejce uvede v daňovém přiznání jako příjem pouze částku, kterou obdržel v daném zdaňovacím období. Jako výdaj snižující základ daně může uvést

výše vyjmenované náklady, a to až do výše příjmu. Tímto způsobem bude pokračovat i v dalších zdaňovacích obdobích až do vyčerpání vynaložených nákladů. Pak již nebude mít co odčítat a daň bude platit z celé přijaté splátky či zálohy.

Je důležité si uvědomit, že pokud nemovitost kupuje či prodává právnická osoba, která má v předmětu podnikání obchodování s nemovitostmi, pohlíží se na kupovanou nemovitost nikoli jako na investici, ale jako na zboží. Tato situace má ovšem mnoho podmínek a specifik, kterými se v této práci nebudu zabývat.

Osvobození příjmu z prodeje nemovitostí u fyzických osob upravuje § 4. Podle něho je tento příjem osvobozen v případě, že prodejce vlastnil a bydlel v prodávané nemovitosti alespoň dva roky bezprostředně před prodejem. Tato podmínka je velmi široká a umožňuje prodej bez zdanění většiny nemovitostí. Pokud by však prodejce na tuto podmínku nedosáhl, existují další možné důvody pro osvobození, a to zejména pokud prodejce vlastnil danou nemovitost alespoň pět let před prodejem. Pokud prodejce vlastnil nemovitost kratší dobu než pět let, ale zdědil ji od rodiče nebo prarodiče, může uplatnit osvobození, pokud ji v součtu se zůstavitelem vlastnil alespoň zmíněných pět let. Hranicí dvou, resp. pěti let se stát snaží zabránit osvobození příjmu ze spekulativních nákupů a prodejů nemovitostí.

3.3.2. Daň z převodu nemovitostí

Touto daní se zabývá zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí. Státu jí platí prodávající a za její zaplacení ručí kupující. Jejím základem je úplatný převod nemovitosti, resp.prodejní cena nemovitosti stanovená podle daňového předpisu. Toto ustanovení platí i tehdy, že se prodávající a kupující dohodnou na ceně nižší, v opačném případě, tedy když je prodejní cena vyšší než cena stanovená podle předpisu, základem daně je prodejní cena. Sazba této daně činí tři procenta a jak je uvedeno v předchozí podkapitole, může si prodávající tuto daň odečíst od základu daně z příjmu.

3.3.3. Daň z nemovitostí

Tuto podkapitolu rozdělím do dvou částí: na daň ze staveb a na daň z pozemků. Daň z nemovitostí je upravena v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. V praxi platba této daně probíhá tak, že se platí vždy na rok dopředu. Do konce ledna roku, ve kterém 1.ledna poplatník vlastní danou nemovitost, podá tento poplatník daňové přiznání a zaplatí daň. V následujících letech mu finanční úřad sám posílá složenky na úhradu této daně. Pro názornost uvedu příklad:

Pan A koupí od pana B 15.6.2009 dům se zahradou. Daň z nemovitostí za rok 2009 zaplatí v lednu pan A. V lednu 2010 podá pan B daňové přiznání k dani z nemovitostí a zaplatí daň. V roce 2011 nemusí daňové přiznání podávat a finanční úřad mu sám pošle složenku s předpisem daně.

3.3.3.1. Daň ze staveb

Poplatníkem daně ze staveb je majitel dotyčné nemovitosti a podléhají ji všechny nemovitosti na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, dále byty a nebytové prostory. Základem daně je výměra půdorysu nadzemní části budovy v m2. Další stavby, které patří k obytným domům (např. garáž, dílna atd.) se započítávají do základu daně ze staveb pouze pokud je jejich výměra větší než 16 m2. Základem daně z nemovitostí u bytu nebo nebytového prostoru je součin výměry jejich podlahové plochy v m2 a koeficientu stanoveného zákonem. V současné době činí tento koeficient 1,20.

Sazba daně je různá pro různé druhy staveb a různé obce. Záleží na účelu, ke kterému stavba slouží, na počtu nadzemních podlaží atd. V neposlední řadě je důležité správě stanovit tzv. korekční koeficient. Jeho hodnota záleží na počtu obyvatel obce, v níž se nemovitost nachází.

3.3.3.2. Daň z pozemků

Stejně jako u daně ze staveb je i u daně z pozemků poplatníkem vlastník daného pozemku a podléhají jí všechny pozemky na území České republiky zapsané v katastru nemovitostí. Dělí se na několik druhů, a to na ornou půdu, vinice, chmelnice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, stavební pozemeky a ostatní plochy. Z lesů se zdaňuje pouze takový les, který má především hospodářskou funkci, stejně tak dani podléhají pouze ty rybníky, které slouží k průmyslovému chovu ryb.

Základem daně je u orné půdy, vinic, chmelnic, zahrad, ovocných sadů, luk a pastvin součin průměrné ceny této půdy stanovené ve vyhlášce a jejich výměry. U ostatních druhů pozemků je základem daně pouze jejich výměra v m2.

Sazba daně z pozemků je obdobně jako u daně ze staveb odlišná, a to podle typu pozemku a korekčního koeficientu, který závisí na velikosti obce, v jejímž katastru se daný pozemek nachází.

3.3.4. Daň z přidané hodnoty

Cílem této podkapitoly je objasnění základních principů daně z přidané hodnoty ve vztahu k nájmu a k převodu nemovitostí.

Tuto oblast upravuje zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Přes jeho četné novelizace jsou v něm dosud velké nejasnosti a u některých paragrafů se odborníci mezi sebou ani s ministerstvem financí nemohou shodnout na jednotném výkladu. O některých zásadních problémech se podrobněji zastavím v následujícím textu.

3.3.4.1. Místo plnění

Základem stanovení každé daně je stanovení místa (země, kde musí plátce přiznat a uhradit daň), data uskutečnění zdanitelného plnění (data, ke kterému musí plátce přiznat daň) a předmětu daně. Místo plnění při převodu nemovitostí je určeno jednoznačně – je tam, kde se nachází nemovitost. Z toho vyplývá, že pokud si tuzemská společnost koupí např.

nebytové prostory pro kanceláře Německu, nemusí se českým zákonem o dani z přidané hodnoty vůbec zabývat. Ale naopak, pokud by si německá společnost kupovala stejnou nemovitost v České republice, byl by tento převod předmětem této daně.

3.3.4.2. Datum uskutečnění zdanitelného plnění

Datum uskutečnění zdanitelného plnění se stanoví podle dvou skutečností, a to podle té, která nastane dříve. Jedná se buďto o den, kdy prodávající předá danou nemovitost k užívání kupujícímu, nebo den, kdy kupující obdrží listinu, ve které je stanoveno datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí.

Druhé kriterium je modifikováno u převodu nemovitosti při nájmu s následnou koupí (označován jako finanční leasing). Tento způsob nabytí majetku je znám především u automobilů a strojů, avšak zákon jej výslovně upravuje i pro nemovitosti tak, že datum zdanitelného plnění nastává v den, kdy nájemci vznikne právo danou nemovitost užívat, tedy hned na počátku nájmu.[17]

3.3.4.3. Předmět daně

Předmět daně je stanoven jasně, je to převod vlastnického práva k takové nemovitosti, která je zapsána v katastru nemovitostí.

Při nájmu nemovitosti je místo plnění obdobně jako u prodeje tam, kde se nemovitost nachází. Za datum, ke kterému je pláce povinen přiznat daň, je považován poslední den fakturovaného období, např.poslední den běžného měsíce nebo čtvrtletí, ovšem nejpozději musí být daň přiznána k 31.12. běžného roku, a to i v případě, že vlastník nemovitosti ji bude pronajímat bez daně, jako osvobozené plnění.

[17] Zákon č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, § 13 odst. 3, písm. d)

3.3.4.4. Sazba daně

Dalším důležitým bodem, u kterého se nyní zastavím, je stanovení sazby daně. U nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor existují dvě možnosti: lze ji pronajímat se základní sazbou daně, ale i jako osvobozené plnění bez nároku na odpočet daně. S prvním případem se setkáváme u běžných dlouhodobých nájmů bytů, domů nebo jiných nemovitostí soukromým osobám či drobným živnostníkům, kteří nejsou plátci DPH. Pronajímatel nesmí podle §56 zákona 235/2004, Sb. poskytovat pronájem s daní, ani v případě, že on sám je plátcem. To se zdá být výhodné pro obě strany. Avšak pronajímatel si nesmí uplatnit odpočet daně při vstupních nákladech, které vynaloží v souvislosti s pronájem. Pokud však jsou pronajímatel i nájemce plátci DPH a bude pronajatou nemovitost využívat ke své ekonomické činnosti, může se pronajímatel rozhodnout, že bude pronajímat se základní sazbou daně a zároveň bude uplatňovat nárok na odpočet DPH. Nájemci může být v podstatě jedno, kterou variantu pronajímatel zvolí, protože zaplacené DPH si může na státu nárokovat zpět, a pro pronajímatele je tato varianta výhodnější.

Osvobození od daně bez nároku na odpočet se vztahuje pouze k dlouhodobějším pronájmům tedy k těm, které jsou delší než čtyřicet osm hodin. Krátkodobé pronájmy musejí být zdaněny základní sazbou daně.

Další nájem, na který se nevztahuje osvobození, je nájem míst k parkování vozidel a nájem trvale instalovaných zařízení.. Ovšem podle odborného výkladu mohou i zde nastat dvě různé varianty. Pokud je např. garáž nebo plynový kotel pronajímán včetně bytu či domku a pouze zkvalitňuje jeho využití, jinak řečeno, slouží k lepšímu využití hlavního plnění, může být pronajímán bez daně. Pokud by však někdo pronajímal pouze garáž samu o sobě, musel by z pronájmu odvádět DPH.

Stanovení sazby daně u převodu nemovitostí bych rozdělil na převod staveb, bytů a nebytových prostor a na převod pozemků. Začnu tím jednodušším, tedy převodem pozemků. Ten je osvobozen od daně, ovšem s výjimkou nezastavěných stavebních pozemků, na které se vztahuje základní sazba daně. Důležité je slovo nezastavěné. Stačí, aby na pozemku byla postavena malá budka s rozvody elektřiny, a převod pozemku je již osvobozen. Toho samozřejmě využívají developerské společnosti.

Převod staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně po třech letech od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo od doby, kdy začala být stavba využívána. K tomuto ustanovení jsou možné dva výklady. Pokusím se je názorně vysvětlit na konkrétním příkladu. Představme si padesát let starou, zchátralou tovární halu. Majitel jí přestaví na kryté tenisové kuty, získá k přestavbě kolaudační souhlas a prodá jí další společnosti. Je tento převod osvobozený? Podle části odborné veřejnosti ano, protože od prvního kolaudačního souhlasu, který byl vydán pro tovární halu, uplynulo již padesát let. Druhá část odborné veřejnosti, ke které se přiklání i ministerstvo financí, tvrdí, že nikoli, protože se jednalo o kolaudační souhlas, vydaní pro tovární halu, a ne pro tenisové kurty. Pro prodej přestavby podle tohoto výkladu začíná běžet nová tříletá lhůta. Aby se předešlo dalším nejasným výkladům, byla vytvořena novela zákona č. 235/2004 Sb., podle níž si bude moci prodávající sám určit, zda převod nemovitosti bude zdaňovat či nikoli.

Pro stanovení sazby daně u bytové výstavby je nutné nejprve definovat několik důležitých pojmů. Byt pro sociální bydlení je byt s podlahovou plochou do velkosti 120m^2, rodinný dům pro sociální bydlení je rodinný dům s podlahovou plochou do 350m^2, bytový dům pro sociální bydlení je takový bytový dům, ve kterém jsou jen byty pro sociální bydlení, případně kanceláře, ale nikoli byty větší než byty pro sociální bydlení. Souhrnně jsou tyto stavby označovány jako stavby pro sociální bydlení a u jejich prodeje se vždy uplatní snížená desetiprocentní sazba. U prodeje ostatních bytů či domů toto zvýhodnění neplatí a jsou zdaňovány základní dvacetiprocentní sazbou daně.

Zavedení vyšší daně u větších bytů nebo bytových domů, které mají část bytů přesahujících rozměry sociálních bytů, způsobilo velké nepříjemnosti developerským společnostem, které v době této novely dokončovaly bytové projekty. Najednou musely zvyšovat konečné ceny bytů o desetiprocentní nárůst daně nebo rozdělit již hotové nebo rozestavěné velké byty na menší. Proto se lze u řady těchto projektů setkat s byty, které mají poměrně nelogické prostorové uspořádání, které je právě důsledkem této dělby již hotových bytů za účelem nižšího daňového zatížení.

3.3.5. Daně v praxi

V této kapitole jsem až dosud popisoval odděleně jednotlivé daně, které se týkají nemovitostí. V poslední podkapitole uvedu komplexní příklad, jak jednotlivé daně spolu souvisejí a vzájemně se ovlivňují.

Představme se následujíc situaci: pan A zdědil po svém otci domek v Praze, v němž rodina pana A žije již po několik generací a vždy jej dědí syn po otci. Pan A se do něho přestěhoval a bydlel v něm necelý rok. Pak o domek projevil zájem jeho soused pan B a pan A jej 27.3.2009 panu B prodal. Jak se prodej, respektive koupě domu projeví v daních?

Nejprve se podívejme na daň z převodu nemovitostí. Plátcem této daně je prodejce domu, tedy pan A a ručitelem kupující, tedy pan B. Daň z příjmu se pana A nedotkne, protože domek zdědil v přímé linii od otce, který jej vlastnil více než pět let. Nevadí tedy, že jej pan A vlastnil pouze necelý rok. Stejně tak se ani jednoho ze zúčastněných pánů nedotkne daň z přidané hodnoty. Daň z nemovitostí na rok 2009 již zaplatil pan A, a to do konce ledna 2009. Pan B bude tuto daň platit až za rok 2010. Do konce ledna 2010 podá daňové přiznání k dani z nemovitostí a daň zaplatí.

4. Nájem bytu

Jak již bylo zmíněno, nájem bytu je upraven v části osmé hlavě sedmé občanského zákoníku. Tato hlava sedmá, nazvaná „Nájemní smlouva“, upravuje jednak nájem obecně, tedy že nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně užíval nebo z ní bral i užitky[18], a jednak obsahuje zvláštní ustanovení o nájmu bytu kde stanovuje, že nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání[19].

Nájem bytu je vedle práva vlastnického nejrozšířenějším právním důvodem bydlení. Jde o samostatný právní důvod, i když nájemce odvozuje své právo byt užívat od práva vlastníka bytu. Projevem této samostatnosti je např. možnost jeho přechodu na jiné osoby apod.. Nájem bytu je občanským zákoníkem koncipován jako nájem chráněný,[20] což je také důvodem jeho samostatné úpravy. Povaha nájmu bytu jako nájmu chráněného se projevuje jednak v úpravě jeho zániku výpovědí ze strany pronajímatele, kdy je tato možnost omezena jen na zákonné výpovědní důvody a v některých případech podléhá přivolení soudu, a jednak v úpravě nároku nájemce na bytovou náhradu v případě zániku nájmu bytu. S tím souvisí i převážně kogentní úprava ustanovení upravující nájem bytu. Důsledek kogentní úpravy je ten, že se pronajímatel a nájemce nemohou smluvně odchýlit od znění zákonných ustanovení, respektive nemohou upravit vzájemný nájemní vztah pod rámec zákonné úpravy (nad rámec to samozřejmě lze), například si účastníci nemohou platně sjednat jiný způsob zániku nájmu nad rámec zákona.[21]

[18] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 663, odst.1.

[19] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 685, odst.1.

[20] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 685, odst.3.

[21] Takovým případem se zabýval i Nejvyšší soud, kdy se pronajímatel s nájemce domluvili na možnosti výpovědi v případě nezaplacení nájemného v délce kratší než tři měsíce, což odporuje ustanovení § 711 odst. 2, písm. b) obč. zák. a rozhodl, že takové ujednání je absolutně neplatné – rozsudek Nejvyššího soudu 26 Cdo 3083/2007 ze dne 13. srpna 2008.

4.1. Nájemní smlouva

Ustanovení § 685 odst. 1 stanovuje, že nájem bytu vzniká nájemní smlouvou. Nájem ovšem může vzniknou i jinak, např. sňatkem s nájemcem jiného bytu, přechodem nájmu, výměnou bytu apod., nájemní smlouva je však i přes tyto možnosti vzniku nájmu základním právním dokumentem, na základě kterého může nájem bytu vzniknout.

V § 686 odst. 1 zákon stanovuje obligatorní náležitosti nájemní smlouvy, tedy to, co v ní nezbytně musí být upraveno. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, tedy číslo bytu, umístění v domě, označení čísla domu, ulice a obce, jeho příslušenství, rozsah užívání, tedy zda bude byt užíván výhradně k bydlení nebo v něm může být provozována i jiná např. podnikatelská činnost (to by ovšem bylo v rozporu s kolaudačním stavem) a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši, tedy zda služby spojené s bydlením bude nájemce platit formou měsíčních záloh, které pronajímatel musí vyúčtovat, nebo zda bude nájemce platit např. pevnou částku bez vyúčtování majitele bytu apod. Zákon také pro nájem bytu stanovuje obligatorní písemnou formu.

Vedle těchto obligatorních náležitostí, které musí obsahovat každá nájemní smlouva bytu, mají pronajímatel a nájemce možnost upravit nájemní smlouvou i další vztahy, na kterých se dohodnou. Může zde být upraveno např. používání i jiných prostor v domě, než které jsou obvyklé (zahrada, dílna, apod.), může zde být upravena možnost chovu domácích zvířat v bytě a mnoho dalších skutečností. Je to zcela v souladu s právní řádem, respektive s právem vlastníka nemovitosti stanovit podmínky nájmu.

Důležitou součástí nájemní smlouvy je doba, na kterou se nájem sjednává. Doba nájmu může být stanovena buďto na dobu určitou nebo bez určení doby užívání.[22] Je také možné sjednat nájemní smlouvu na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele. V případě ale, že doba trvání pracovního poměru nájemce pro pronajímatele byla sjednána na dobu neurčitou, nemůže smlouva založit nájem na dobu určitou.[23] Zákon v § 686 odst. 2 stanovuje, že není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu

[22] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 685, odst.1.

[23] Rozsuden Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 1574/96 ze dne 30. září 1998. Nejvyšší soud tento závěr odůvodnil tím, že vymezení doby trvání nájmu bytu k události, o níž není jisto, zda v budoucnosti nastane, respektive kdy se tak stane, nelze považovat za určité a nezakládá tedy nájem bytu na dobu určitou.

neurčitou. Také nájemní smlouvy uzavřené na 99 let a déle se považují za nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou[24]. Skutečnost, zda je nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou nebo na dobu neurčitou je významná pro možnost skončení nájemního vztahu. Zatímco nájemce může vypovědět nájem z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu (zákon nájemce žádnými výpovědními důvody neomezuje), pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. Nastane-li potom situace, kdy pronajímatel chce skončit nájemní vztah, ať už k tomu má jakékoliv pohnutky, ale nájemce chce v bytě zůstat, má pronajímatel jen velmi omezené možnosti, jak svého cíle dosáhnout. Nesvědčí-li mu žádný z taxativně stanovených výpovědních důvodů, připadají pouze dvě možnosti. Buďto se s nájemce dohodne, což je v případě, že chce nájemce zůstat velmi obtížné a nebo, je-li nájem sjednána na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. V dnešní době jsou právě nájemní smlouvy na dobu neurčitou trnem v oku vlastníků lukrativních nemovitostí, zejména v centrech velkých měst, v souvislosti s regulovaným nájemným. Vlastníci by se svých nájemníků rádi zbavili a pronajaly své byty mnohonásobně dráž. Nemají-li možnost výhledového konce nájmu v dohodnuté době určité, často se potom uchylují k variantě dohody s tím, že původní nájemce „vyplatí“.

Důležitou obligatorní náležitostí nájemní smlouvy je stanovení nájemného, neboť podmínkou vzniku nájmu je dle § 663 přenechání pronajímatelem věci do nájmu za úplatu. Pokud neobsahuje nájemní smlouva výši nájemného, byť alespoň symbolického, nevnikne nájem, ale výpůjčka. Smlouvou o výpůjčce vznikne dle § 659 občanského zákoníku vypůjčiteli právo věc po dohodnutou dobu bezplatně užívat. V této definici je nejdůležitější právě podmínka bezplatnosti, která výpůjčku odlišuje od nájmu. Této problematice se věnoval i Krajský soud v Plzni[25], kdy vyslovil právní názor, že: „Typickým znakem nájemní smlouvy obecně je, že věc je přenechána nájemci za úplatu. Pokud úplata není sjednána a je dohodnuto, že nájem bude bezúplatný, pak se nemůže jednat o nájem, tedy v případě bytu ani

[24] Problematika nájemních smluv uzavřených na dobu určitou 99 let, 100 let či ještě delší dobu byla mezi odbornou veřejností diskutována dlouhou dobu. Převažujícím názorem v teorii byl názor, že se jedná o smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, ale v praxi tato skutečnost uspokojivě řešena nebyla. Průlomovým rozhodnutím se stal rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 2747/2004 ze dne 28. března 2007, ze kterého můžeme dovodit závěr, že nájemní smlouvy uzavřené na dobu 99, 100 a více let nejsou kvůli takovému ustanovení neplatné, ale jsou ve své podstatě nájemními smlouvami uzavřenými na dobu neurčitou

[25] Rozsudek ve věci 13 Xo 838/98

o nájem bytu, ale o zcela jiný právní vztah.“ Podobnou otázku řešil i Krajský soud v Praze[26], kdy vyslovil právní názor, že v daném případě nedošlo k dohodě o nájmu, nýbrž k dohodě o výpůjčce, vzhledem k tomu, že žalovaní mohli předmětný domek bez časového omezení bezplatně užívat, kdežto nájemní smlouva vyžaduje přenechání bytu nájemci do užívání za nájemné.

V následujících kapitolách podrobně rozeberu postavení jednotlivých stran u nájemní smlouvy na byt, tedy právní postavení nájemce a pronajímatele, a to jednak jejich možnosti při uzavírání nájemní smlouvy, dále jejich jednotlivá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu a nakonec i možnosti ukončení nájemního vztahu při různý okolnostech.

4.2. Právní postavení nájemce

4.2.1. Vznik nájemního vztahu

V této podkapitole se zaměřím zejména na skutečnosti, na které by si měl dát nájemce při uzavírání nájemní smlouvy pozor, co v nájemní smlouvě nesmí chybět a co by v ní chybět nemělo.

Kdo se rozhodne pronajmout si byt, a není odborníkem, má v zásadě dvě možnosti řešení této situace. Buďto se obrátí na některou z realitních kanceláří, tím ovšem většinou pouze přesune odpovědnost za úspěšné uzavření nájemní smlouvy na někoho jiného, což ovšem ještě nutně nemusí znamenat, že tím má vyhráno, protože kvalita realitních makléřů se zpravidla omezuje na přesvědčování svých klientů jak moc je potřebují na úkor praktických znalostí a zkušeností a nebo se může rozhodnout pro řešení „na vlastní pěst“, čímž ušetří nemalé částky, které by jinak zaplatil na provizích, ovšem je třeba být velice ostražitý, jinak může vzniknout škoda mnohonásobně vyšší.

Prvním zásadní problémem, o kterém vypovídá zavalenost soudů žalobami, je špatné uzavření nájemní smlouvy, jehož důsledkem je její neplatnost. Odborníci se shodují na odhadu, že neplatná je zhruba každá třetí nájemní smlouva. Důsledkem toho pro nájemce může znamenat, že se ocitne ze dne na den na ulici. Nejčastějšími chybami jsou nedostatek

[26] Rozsudek ve věci 23 Co 242/1997

formy, nájemní smlouva musí být vždy písemná, dále nesmí chybět označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (služby). Pokud chybí některá z uvedených náležitostí, je smlouva neplatná. Důležité je vědět, že není-li ve smlouvě výslovně uvedena doba nájmu, předpokládá se, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.

Obsahuje-li nájemní smlouva všechny zákonem vyžadované náležitosti, vzniká nájemní vztah. Občanský zákoník v § 686 stanovuje, bez jakých náležitostí nemůže být nájemní smlouva platná, to ovšem neznamená, že by v ní nemohly být další okolnosti upraveny, právě naopak, nájemní smlouva je jakýmsi základním dokumentem daného nájemního vztahu, který stanoví pro tento vztah závazná pravidla. Sjednání některých okolností zákon přímo připouští jako možnost (např. oprávnění pronajímatele při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil takzvanou kauci), u některých okolností se v případě, že nejsou upraveny ve smlouvě, použije občanský zákoník subsidiárně (např. drobné opravy v bytě související s jeho užíváním hradí nájemce, nestanoví-li nájemní smlouva jinak) a ostatní vztahy lze v nájemní smlouvě sjednat na základě dohody (např. možnost chovu domácích zvířat apod.).

Před uzavřením nájemní smlouvy je potřeba, aby si pronajímatel i nájemce předem podrobně vyjasnili požadavky a představy, které mohou být občas velmi specifické. Pak se například nestane, že si profesionální muzikant, který doma často cvičí, pronajme byt uprostřed tichého panelového domu, obývaného staršími lidmi, kteří vyžadují klid. Pouze předem dobře nastavené vztahy zajistí nájemcům nerušené užívání bytu a majitelům pravidelný příjem. Po faktické dohodě jednotlivých poměrů je třeba je vhodně písemně upravit v nájemní smlouvě. Záleží na dohodě, která strana se tohoto úkolu ujme. Před podpisem této smlouvy je třeba si ji v klidu prostudovat a případně ji konzultovat se svým právníkem. Ve smlouvě je třeba zkontrolovat cenu nájmu (při nepozornosti se snadno může stát, že se sjednaný nájem bude odvíjet od jiné periody, např. týdenní nájemné místo předpokládaného měsíčního, čímž by se jeho výše oproti měsíčnímu fakticky změnila zhruba čtyřnásobně), co vše cena obsahuje, a dále co bude nutno platit nad rámec sjednaného nájmu (například dodávky energií, úklid a osvětlení společných prostor v domě, telefon, užívání výtahu, prádelny, vodné a stočné, odvoz odpadků apod.). Je třeba si zjistit, jestli je byt pronajímán včetně sklepu, garáže, zahrady a podobně. Dále je třeba dát pozor na dobu nájmu. Pro nájemce je výhodnější, je-li nájem sjednán na dobu neurčitou, běžnou praxí je ovšem

většinou uzavření nájemní smlouvy na dobu jednoho roku, která se po dohodě s pronajímatelem může (ale nemusí) prodloužit.

Při vybírání vhodného bytu pro nájem je také třeba dát pozor na majitele dané nemovitosti, tedy na budoucího pronajímatele. V případě nesolidního domácího se nájemce může často dostat do velmi nepříjemného vztahu a takové bydlení rozhodně nemusí být příjemné. Zdánlivě opomenutá maličkost potom může nájemce připravit nejen o peníze, ale i o střechu nad hlavou. Před uzavřením smlouvy je také dobré si ověřit, zda je osoba, která byt k pronájmu nabízí jeho skutečným vlastníkem, popřípadě není-li daný byt ve spoluvlastnictví více osob. Takové ověření je možné zejména z výpisu z katastru nemovitostí.

Byt si může pronajmout i více osob. Tuto možnost zakotvuje občanský zákoník v § 700 odst. 1. Pak je třeba trvat na tom, aby byli v nájemní smlouvě uvedeni všichni, protože společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Podle občanského zákoníku může běžné věci týkající se společného nájmu bytu vyřizovat každý ze společných nájemců, v ostatních věcech je potom třeba souhlasu všech, pod sankcí neplatnosti takového právního úkonu. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou všichni společní nájemci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

Po uzavření nájemní smlouvy následuje převzetí bytu. Při přebírání bytu je dobré sepsat předávací protokol, čímž se zamezí případným budoucím sporům. Do předávacího protokolu se zapisuje veškeré vybavení i případné nedostatky nebo poškození tak, aby při zpětném předání nevznikl spor o to, kdo škody způsobil. Jako praktická pomůcka může posloužit například nafotografování si stavu celého bytu před pronajmutím. Do předávacího protokolu se také uvádějí stavy měřičů energií, podle kterých se potom jednotlivá média doúčtují.

4.2.2. Práva a povinnosti nájemce

Nájem bytu doznal od 31. března 2006 v souvislosti s účinností nového zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, značných změn. Tyto změny se týkají vzniku některých nových institutů souvisejících s právní úpravou nájmu bytu a také se

především projevují ve značném omezení do dnešní doby až příliš rozsáhlých práv nájemce. Dle již účinné právní úpravy se omezují některá práva nájemce a dále se k nim přidává řada povinností nájemce, které měly již delší dobu být v právní úpravě tohoto vztahu samozřejmostí. V poslední době se také poměrně často tématice nájmu bytů a vlastnictví bytových jednotek věnuje ve svých nálezech Ústavní soud České republiky, který formou nálezů napravuje křivdy páchané pronajímatelům a vlastníkům jednotek. Nájem bytu zůstává i po účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. chráněn a pronajímatel jej může vypovědět pouze z důvodů stanovených v zákoně. Tyto důvody sice co do množství a jejich obsahu zůstávají stejné, ale nově se liší podle toho, zda-li je k výpovědi z nájmu bytu zapotřebí přivolení soudu či nikoliv. Do účinnosti novely občanského zákoníku musel pronajímatel žádat soud o přivolení k výpovědi z nájmu bytu vždy.

4.2.2.1. Právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu

Základní právo nájemce bytu vyplývá z ustanovení § 688 občanského zákoníku, podle kterého má nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, právo užívat byt a dále i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Toto ustanovení tedy upravuje rozsah užívacího práva, jehož nerušený výkon je pronajímatel povinen zabezpečit.

Společné prostory domu nejsou definovány v žádném obecně závazném právním předpise, ale lze za ně považovat (dle příkladmého výčtu v § 2 zákona o vlastnictví bytů) například vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, půdní a sklepní prostory a další místnosti v domě nebo i mimo dům, které nejsou určeny k výlučnému užívání jedním nebo omezenou skupinou nájemníků.

Za společné zařízení domu lze považovat například ústřední topení, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, dále potom výtahy, hromosvody, společné rozhlasové a televizní antény, společné vybavení prádelny atd.

4.2.2.2. Povinnost řádně užívat byt

Uvedeným právům nájemce odpovídá jeho povinnost dodržovat podle § 689 odst. 1 občanského zákoníku určité povinnosti. Nájemci a osobám, které žijí s nájemcem v bytě, je uložena povinnost řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a zároveň řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Řádné užívání znamená především takové užívání bytu, jeho vybavení a společných prostor i zařízení domu, které je v souladu s jejich určením, šetrné a s náležitou péčí. Nájemce je povinen dbát příslušných právních předpisů a technických norem, které upravují způsob užívání, zejména u vybavení bytu. Pokud tyto nejsou obecně známy, měl by být s nimi pronajímatelem seznámen a měl by mít k dispozici příslušné návody k užívání předmětů vybavení bytu (např. větrací zařízení, průtokové ohřívače, plynový kotel apod.).

Pokud by nájemce užíval byt přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že by pronajímateli vznikala škoda, nebo že by mu hrozila značná škoda, může v takovém případě pronajímatel ve smyslu § 679 odst. 3 občanského zákoníku od nájemní smlouvy odstoupit.[27]

4.2.2.3. Povinnost oznámit změnu v počtu osob

Nájemce je nově (po novele č. 107/2006 Sb.) dle § 689 odst. 2 občanského zákoníku, povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V tomto písemném oznámení nájemce musí uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Pokud by nájemce svou ohlašovací povinnost vůči pronajímateli nesplnil ani do jednoho měsíce od změny počtu osob v najatém bytě, zákon v § 689 odst. 3 stanovuje, že se to považuje za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu a pronajímatel může dát nájemci v takovém případě písemnou výpověď z nájmu bytu, a to i bez přivolení soudu.

[27] Soudní praxe je ustálená v názoru, že důvody pro odstoupení pronajímatele v § 679 odst. 3 větě první obč. zák. jsou aplikovatelné i na nájem bytu – např. usnesení Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 3044/2006 ze dne 8. listopadu 2007.

4.2.2.4. Ohled na jiné nájemce

Nájemci jsou dle § 690 občanského zákoníku povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je tedy povinen brát při výkonu svých práv ohled na ostatní nájemníky a to tak, aby byl zajištěn soulad se základní zásadou, která je vyjádřena v § 3 odst. 1 občanského zákoníku a podle které výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

4.2.2.5. Oznamovací povinnost a umožnění provedení oprav

Nájemce bytu má podle § 692 odst. 1 občanského zákoníku oznamovací povinnost vztahující se k potřebám oprav v bytě, kdy je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a je také povinen umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. *Např. zjistí-li nájemce ve svém bytě únik vody z prasklé vodovodní stoupačky a ačkoliv má možnost tuto závadu oznámit pronajímateli, neučiní tak, popřípadě ji oznámí pozdě, takže dojde ke škodě v bytě umístěném v nižším podlaží, pak tento nájemce odpovídá za takto vzniklou škodu*. Tato oznamovací povinnost uložená nájemci se vztahuje jenom na závady v bytě, nikoliv též na závady v domě nebo ve společných prostorách a zařízeních domu.

Povinnosti nájemce bytu umožnit provedení potřebné opravy v bytě pronajímatelem odpovídá povinnost pronajímatele oznámit předem nájemci termín provedení opravy, aby nájemce mohl zajistit zpřístupnění bytu. Pokud se ovšem jedná o odstranění závady havarijního charakteru, kdy hrozí nebezpečí z prodlení či vznik nějaké škody, je nájemce povinen zpřístupnit byt v nejblíže možné době buď osobně nebo prostřednictvím jiných jím určených osob.

Nájemce bytu při plnění těchto zákonných povinností nemá nárok na náhradu nákladů, které mu se zpřístupněním bytu vznikly, např. náhradu ušlé mzdy apod. Pokud by však pronajímatel nedodržel stanovený termín opravy v bytě a bylo by nutné zpřístupnit byt znovu

ze stejného důvodu, může nájemce v odůvodněných případech požadovat po pronajímateli náhradu škody, která mu tím vznikla.

Nájemce má tedy právo na to, aby pronajímatel odstranil závady bránící řádnému užívání bytu. Tohoto se může domáhat i u soudu podáním žaloby na plnění. Pokud pronajímatel svou udržovací povinnost nesplní, je nájemce oprávněn postupovat také podle § 691 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději však v prekluzívní lhůtě šesti měsíců od odstranění závad.

4.2.2.6. Drobné opravy a běžná údržba

Občanský zákoník v § 687 odst. 3 stanovuje, že nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Právní úprava tedy dává přednost dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu. Pouze pokud k takové dohodě nedojde, hradí nájemce bytu drobné opravy a běžnou údržbu. S úpravou těchto pojmů odkazuje zákon na zvláštní právní předpis, ve kterém je podrobně rozepsáno a přesně vymezeno, co se rozumí drobnými opravami bytu a náklady spojenými s běžnou údržbou bytu. Tímto právním předpisem je nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

Za drobné opravy bytu se považují, podle § 5 odst. 1 tohoto nařízení vlády, opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Jsou tedy stanoveny dvě podmínky, které musí být současně splněné, aby platila tato právní úprava vymezující drobné opravy vnitřního vybavení. První podmínkou je, že vnitřní vybavení je součástí bytu. Uvedená právní úprava se tedy netýká těch předmětů, které součástí bytu nejsou, např. volně stojícího nábytku apod. Druhou podmínkou je, že vybavení bytu je ve vlastnictví pronajímatele, tedy například obstará-li si nájemce na svůj náklad průtokový ohřívač, je toto

vybavení sice součástí bytu, ale není ve vlastnictví pronajímatele, není tedy splněna tato podmínka a nařízení vlády se na tento případ nevztahuje.

Věcné hledisko se uplatňuje u vyjmenovaných skupin oprav v odstavci druhém a u vyjmenovaných předmětů vnitřního vybavení bytu v odstavci třetím. Na rozdíl od dřívější úpravy jsou nyní stanoveny skupiny oprav, které nájemci hradí, aniž by se zkoumalo, o jaký druh práce či materiálu jde. Tyto opravy a výměny zde uvedené se považují za drobné opravy bez ohledu na výši finančního nákladu. Výčet skupin oprav je taxativní a nelze jej rozšiřovat o jiné zařízení.

Za drobné opravy se podle věcného vymezení taxativně vymezeného v §5 odst. 2 považují např. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy měřičů tepla a teplé vody apod.

Další opravy, které se dle věcného vymezení považují za drobné vymezuje odstavec třetí. Stejně jako odstavec druhý i odstavec třetí podává taxativní výčet. Jedná se např. o opravy vodovodních výtoků, odsavačů par, digestoří, sprch, umyvadel, van, dřezů, vařičů, kuchyňských linek apod. V tomto odstavci se pojednává, na rozdíl od odstavce druhého, pouze o opravy, nikoliv o výměny, jde v něm tedy jen o náklady na práce a materiál na vlastní opravu, při níž nedochází k výměně součástí uvedených předmětů vybavení. V tomto odstavci jsou tedy uvedeny opravy, při nichž nedochází k výměně. Může ovšem dojít k výměně drobné součásti předmětu vybavení z tohoto výčtu, což se podle odstavce čtvrtého považuje za drobnou opravu.

Drobné opravy podle výše nákladu upravuje § 5 odst. 5 nařízení vlády. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých součástí předmětů tohoto vybavení, pokud nejsou uvedeny ve výčtech dle věcného vybavení a jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč. V případě více oprav na téže věci, které spolu souvisejí se vychází ze součtu nákladů na tyto opravy. Mezi tyto opravy patří např. elektrické přímotopy, obložení stěn včetně dlaždic v koupelně, poštovní schránka apod. Nákladem se rozumí veškeré finanční prostředky vynaložené na provedení dané opravy, tedy nejen cena náhradního dílu, ale i doprava, práce, montáž apod.

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou definovány v § 6 nařízení vlády jako náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Dále toto ustanovení uvádí demonstrativní výčet těchto nákladů. Jsou jimi např. malování včetně

opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn apod. Důležité je, aby se jednalo o práce spojené s udržováním a čištěním bytu, včetně jeho vybavení a ne opravy a výměny součástí.

V současné době se projednává změna nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Podle nového návrhu se má nájemníkům zvednout cenový strop, do kterého hradí drobné opravy v pronajatých bytech u těch oprav, které nejsou v taxativním výčtu tohoto nařízení, a to ze současných 300 na 500 Kč. Rozhodla o tom vláda schválením vládním nařízením, které má na návrh ministerstva pro místní rozvoj aktualizovat 15 let starou částku. Návrh však počítá také se zavedením celoročního horního limitu pro objem položek, které nájemník hradí. Tento limit by měl podle návrhu činit 70 Kč na metr čtvereční obytné plochy bytu. I podle tohoto nového nařízení by však měla zůstat stejná subsidiární podstata této úpravy, tedy i před ustanoveními tohoto nařízení vlády má vždy přednost vzájemná dohoda nájemníka s pronajímatelem, ustanovení nařízení nastupují až tehdy, kdy dohoda chybí.

4.2.2.7. Povinnost umožnit kontrolu užívání bytu

Podle obecného ustanovení § 665 odst. 1 občanského zákoníku je pronajímatel oprávněn požadovat přístup k věci za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Toto ustanovení se samozřejmě uplatní i při nájmu bytu. Při výkonu tohoto oprávnění musí ovšem pronajímatel dbát na to, aby nezasahoval bez oprávněného důvodu do práv a oprávněných zájmů nájemce a aby nejednal v rozporu s dobrými mravy, podle obecné zásady zakotvené v § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Vždy je třeba, aby pronajímatel v dostatečném předstihu upozornil nájemce, že hodlá kontrolovat způsob užívání bytu a pokusil se sjednat termín prohlídky vzájemnou dohodou. Kdyby pronajímatel konal takovéto prohlídky např. zbytečně často nebo příliš podrobně, bylo by takové jednání nepřípustnou šikanou.

4.2.2.8. Povinnost umožnit instalaci a údržbu měřidel

Nájemce je dále podle § 692 odst. 3 občanského zákoníku povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Je povinen umožnit přístup i k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Takovými dalšími technickými zařízeními mohou být např. komínové otvory, uzávěry domovního vedení apod.

4.2.2.9. Povinnost odstranit závady a poškození v domě

Nájemci ukládá občanský zákoník v § 693 povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Pokud to neučiní má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Jedná se o odpovědnost za škodu způsobenou nájemcem samotným nebo osobami, za které odpovídá, a to zejména členy jeho domácností, osoby, které se souhlasem nájemce v bytě po určitou dobu přenocují nebo i podnájemce. Z ustanovení zákona je ovšem zřejmé, že se tato povinnost nevztahuje na závady, které způsobí osoby, které sice jsou v určitém vztahu k nájemci, ale v domě nebydlí a závadu v domě způsobili při návštěvě nájemce nebo byly přítomny z jiného důvodu a přitom s nájemcem nebydlí. *Např. nájemce bude hradit opravu malby poškozené jeho dětmi, ale nebude odpovídat za rozbití okna na schodišti, které při stěhování jeho nábytku rozbili pracovníci stěhovací firmy.*

4.2.2.10. Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě

Občanský zákoník zakazuje nájemci v § 694, aby prováděl v bytě stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele. Souhlas pronajímatele se vyžaduje, i když nájemce takové úpravy provádí na svůj náklad. Pokud je podle zvláštního předpisu

k takové úpravě třeba souhlasu jiného orgánu nebo jiného subjektu, musí si nájemce vyžádat také tento souhlas nebo rozhodnutí. Souhlas pronajímatele tedy nenahrazuje rozhodnutí stavebního úřadu.

Za stavební úpravy nebo jiné podstatné změny se považuje např. zazdívání nebo zřizování oken, dveří a příček, přemísťování dveří, zavádění nebo změny vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, záměna druhu kuchyňského sporáku a kamen jiným druhem apod.

Provede-li nájemce takovéto stavební úpravy nebo podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Pro souhlas pronajímatele s provedením stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě nevyžaduje zákon písemnou formu, postačí tedy, je-li tento souhlas vysloven ústně. V zájmu právní jistoty je ovšem účelné, aby u větších zásahů do bytu byl tento souhlas dán písemnou formou a aby došlo k uzavření písemné dohody, ve které se vymezí další podrobnosti týkající se dané úpravy, zejména náhrada nákladů za tyto předměty v případě, že se nájemce z bytu vystěhuje.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě, pokud je pronajímatel provádí na příkaz příslušného orgánu státní správy[28]. Pokud chce pronajímatel v bytě provádět jiné stavební úpravy nebo jiné podstatné změny, může tak učinit pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas však nájemce může odepřít pouze z vážných důvodů.

4.2.2.11. Povinnost platit nájemné

Nájemce má povinnost platit řádně a včas nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu. Nájemné se při uzavírání nájemní smlouvy nebo jeho změna v průběhu trvání nájemního vztahu sjednává dle § 696 odst. 1 občanského zákoníku dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní předpis jinak. Tržní nájemné je tedy nájemné vznikající na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a

[28] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 695

nájemcem. Vedle tržního nájemného existuje také nájemné regulované. Na rozdíl od regulovaného nájemného, tržní nájemné odráží vztah nabídky a poptávky na lokálním trhu s byty v jednotlivých městech.

U nájemního bydlení jsou dnes standardně rozděleny platby na nájemné, z něhož platí majitel vlastnické platby jako pojištění, správu domu nebo fond oprav, a na zálohy na služby a energie, které se vyúčtují v závislosti na spotřebě nájemce. Nabízí-li pronajímatel byt k pronájmu, zpravidla již v inzerátu popisujícím tuto nabídku uvádí, je-li dané nájemné včetně těchto plateb za služby nebo tyto platby v nájemném zahrnuté nejsou a platí se ještě navíc k nájmu. Podle mého názoru je lepší tyto platby oddělit, jinak nemá nájemce žádnou motivaci hospodárně užívat tato média a zbytečně neplýtvat.

Neplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, respektive nezaplatí-li nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen dle § 697 občanského zákoníku zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Naopak může nastat situace, kdy má nájemce právo na slevu a to jak z nájemného, tak i z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Toto právo na přiměřenou slevu vychází z § 698 občanského zákoníku a vzniká nájemci, neodstraní-li pronajímatel, přes upozornění nájemcem, v bytě nebo domě závadu podstatně nebo po delší dobu zhoršující jejich užívání, nebo zhorší-li se podmínky užívání bytu nebo domu v důsledku stavebních úprav v domě či vadného poskytování plnění spojených s užíváním bytu. Právo na slevu je třeba, dle § 699, uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději v šestiměsíční prekluzívní lhůtě od odstranění závad.

4.2.2.12. Právo uzavřít smlouvu o podnájmu

Nájemce má dle § 719 občanského zákoníku možnost přenechat pronajatý byt nebo jeho část jinému do podnájmu. Nájemce tedy poskytuje užívací právo na byt podnájemci ne na základě vlastnického práva, ale na základě práva nájmu. Právo uzavřít smlouvu o podnájmu je ovšem omezeno podmínkou písemného souhlasu pronajímatele. Je to logické

ustanovení, které chrání vlastníka daného bytu před nechtěnými obyvateli jeho nemovitosti.[29] Pronajímatel si už při uzavírání nájemní smlouvy vybírá nájemce, který mu bude vyhovovat, může různé „adepty“ na nájemce odmítat z libovolných důvodů, ať už je to proto, že má daná osoba psa, hlučné děti, nebo jen proto, že se mu daný „kandidát“ nelíbí. Je to jeho nezpochybnitelné právo. Stejným způsobem a ze stejného důvodu tedy musí dát pronajímatel souhlas ke smlouvě o podnájmu, jinak by bylo ohroženo jeho vlastnické právo. Porušení této povinnosti nájemcem se považuje za porušení povinnosti podle § 711 odst. 2 písm. b), tedy pronajímatel může z tohoto důvodu dát nájemci výpověď bez přivolení soudu.

Podnájem má akcesorickou povahu ve vztahu k nájmu. Může být sjednán na dobu určitou nebo bez určení doby, v takovém případě skončí nejpozději se zánikem nájmu. Po skončení nájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Podnájem také na rozdíl od nájmu není chráněn. Nájemce ve vtahu k podnájemci má tedy silnější postavení než pronajímatel k nájemci. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z taxativně vymezených zákonných důvodů. Naproti tomu nájemce může vypovědět podnájem bez uvedení důvodu.

4.2.2.13. Právo uzavřít smlouvu o výměně bytu

Nájemci dvou různých bytů[30] se mohou dohodnout a dané byty si navzájem vyměnit. Nejedná se o smlouvu o směně, protože nedochází k vzájemné výměně vlastnického práva u dvou různých věcí, ale jedná se o vzájemnou výměnu práva nájmu, tedy práva užívání dvou různých bytů. Zákon upravuje tuto možnost v § 715 a § 716.

Aby mohlo k výměně bytů dojít, vyžaduje zákon vedle písemné dohody nájemců také písemný souhlas obou pronajímatelů. Pronajímatel může souhlas odmítnout pouze ze závažného důvodu, v opačném případě může být projev vůle pronajímatele nahrazen na návrh

[29] To platí, podle rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdp 710/2000 ze dne 14. června 2000, i v případě, kdy je byt nebo jeho část přenechána nájemcem do podnájmu jinému, aniž by za to nájemce získal od podnájemce úplatu. V případě, že by přenechal nájemce do podnájmu pouze část bytu a v jiné části bytu by nadále bydlel by navíc porušil ustanovení § 689 odst.2 občanského zákoníku.

[30] Předmětem této výměny může být pouze byt jako celek, ne jen jeho část – rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 1942/2002 ze dne 22. listopadu 2002

nájemce soudem[31]. Právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu v tříměsíční prekluzívní lhůtě ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas.

Zákon také stanovuje možnost dodatečně od smlouvy odstoupit v případě, že u některého z účastníků nastanou závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat. Takovouto závažnou okolností mohou být například zdravotní důvody apod.

4.2.3. Ukončení nájmu

Nájem bytu, ať již na dobu určitou nebo na dobu neurčitou, může zaniknout dle § 710 odst. 1 občanského zákoníku buď písemnou dohodou[32] mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí jedné z těchto stran. V případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou, skončí také dle § 710 odst. 3 uplynutím této doby.[33]

Výpověď z nájmu bytu je právním úkonem, musí tedy vyhovovat obecným náležitostem právních úkonů stanovených v § 34 a násl. občanského zákoníku. Výpověď musí mít písemnou formu, jinak je absolutně neplatná. Stejnětak je výpověď z nájmu bytu neplatná, je-li jí vypovězen pouze nájem části bytu.[34] Ve výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Dle § 710 odst. 2 nesmí být tato lhůta kratší než tři měsíce s tím, že začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Uvedená délka lhůty je minimální, není tedy vyloučeno, aby byla ve výpovědi uvedena lhůta delší.

---

[31] Rozhodnutím může soud pouze nahradit souhlas pronajímatele s dohodou o výměně bytu, není však oprávněn měnit obsah této dohody – rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 424/2001 ze dne 24. dubna 2002

[32] Podmínku písemné formy potvrdil i Nejvyšší soud rozsudkem sp.zn. 26 Cdo 451/2000, ze dne 11. října 2001, kde vyslovil právní názor, že konkludentní jednání nájemce bytu (faktické odstěhování se z bytu) nemá samo o sobě za následek zánik jeho práva nájmu. Dohoda pronajímatele a nájemce o zániku nájmu musí mít písemnou formu, projevy účastníků však nemusí být obsaženy na téže listině.

[33] Nájem bytu může ve smyslu § 584 obč. zák. zaniknout dle ustálené soudní praxe i splynutím – např. rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.26 Cdo 813/2005 ze dne 12. ledna 2006

[34] Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 1616/98 ze dne 7.2.2000

Zatímco právo nájemce dát výpověď je omezeno pouze výpovědní lhůtou[35], pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu pouze ze zákonem taxativně stanovených výpovědních důvodů uvedených v § 711 a § 711a občanského zákoníku. V tom se projevuje povaha nájmu bytu jako nájmu chráněného.

Po novele občanského zákoníku č. 107/2006 Sb., došlo k rozštěpení výpovědních důvodů na důvody, ke kterým pronajímatel potřebuje přivolení soudu a důvody, k nimž přivolení soudu nepotřebuje (podrobněji v kapitole Právní postavení pronajímatele). Důležitá změna v postavení nájemce nastane dle nové právní úpravy v případě, že pronajímatel podá výpověď z důvodu, který je možný bez přivolení soudu.

V takovém případě musí písemná výpověď obsahovat dle § 711 odst. 3, kromě důvodu výpovědi a výpovědní lhůty, také zcela nový prvek, a to poučení o tom, že se nájemce může dožadovat možnosti zrušení výpovědi podáním žaloby na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a to v prekluzívní lhůtě šedesát dnů od doručení výpovědi pronajímatelem. Takto nájemcem podaná žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu má odkladný účinek, nájemce tedy není povinen, dle § 711 odst. 5, byt vyklidit, pokud žalobu stihne podat včas a řízení do té doby nebude ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

Prostřednictvím této nové úpravy přecházejí na nájemce mnohé povinnosti, které se projeví nejen v rovině hmotněprávní, ale i procesněprávní. Nájemce, který podá tuto žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, se tak z procesního hlediska dostává do pozice žalobce a je na něm, aby nesl důkazní břemeno a před soudem prokázal neplatnost výpovědního důvodu uvedeného ve výpovědi. V závislosti na jednotlivých výpovědních důvodech uvedených v § 711 odst. 2 občanského zákoníku tedy musí nájemce prokázat: a) že se ani přes písemnou výstrahu ze strany pronajímatele nedopustil hrubého porušení dobrých mravů v domě, b) že hrubě neporušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména, že řádně a včas platí nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu, c) že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval jiný byt, pokud je jeho vlastníkem, d) že ze závažných důvodů byt, který je předmětem nájmu, neužívá, nebo e) že je zdravotně postiženou osobou v případě, že se jedná o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení.

[35] Pokud dá nájemce platnou výpověď z nájmu bytu, zanikne nájemní vztah dnem uplynutím výpovědní lhůty, bez ohledu na to, zda k tomuto dni nájemce byt vyklidí nebo ne – rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2908/99 ze dne 14. prosince 2000.

Neunese-li nájemce důkazní břemeno a tyto skutečnosti jednoznačně v soudním řízení neprokáže, bude jeho žaloba zamítnuta s tím, že nastanou další zákonem předpokládané skutečnosti, nájemce tedy bude mít dále nárok pouze na náhradní byt či náhradní ubytování, v některých případech pouze přístřeší, podle § 712 občanského zákoníku v závislosti na konkrétním výpovědním důvodu. Pokud nájemci podle občanského zákoníku přísluší bytová náhrada, musí pronajímatel splnit svou povinnost k zajištění odpovídající bytové náhrady. Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit, dle § 711 odst. 4, do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

4.3. Právní postavení pronajímatele

4.3.1. Vznik nájemního vztahu

V předchozí kapitole bylo uvedeno, na co si má dát nájemce pozor při uzavírání nájemní smlouvy, aby se nedostal do nepříjemné situace, často řešitelné pouze soudní cestou, ze které může vyjít jako bezdomovec. V českém právním řádu a i v právu obecně je často „nadržováno“ slabší straně, tedy takovému účastníku právního vztahu, který má v daném právním vztahu slabší postavení. Touto slabší stranou bývají například zaměstnanci v pracovním právu, v případě nájmu bytů jsou to potom právě nájemci. Je ovšem třeba konstatovat, že právě touto jednostranně výhodnější právní úpravou ve prospěch nájemců, dochází k výraznému „svazování rukou“ pronajímatelům, a z toho důvodu je velmi důležité, aby i pronajímatelé dbali určitých zásad a právní opatrnosti obecně, aby se nedostali do nechtěné, těžko řešitelné situace. Z pohledu pronajímatele sice nehrozí taková životně nepříjemná situace jako ztráta střechy nad hlavou, jejich sankcí za neopatrnost nebo neznalost je většinou finanční ztráta, a to buďto přímo (např. nezaplacením nájemného) a nebo nepřímo (např. ztrátou dispozičních možností se svojí nemovitostí na neplánovaně delší dobu). Z uvedeného vyplývá, že i pronajímatel při uzavírání nájemní smlouvy musí dbát maximální opatrnosti a dodržovat určité zásady.

Aby byla nájemní smlouva platná a pronajímatele maximálně chránila před možnými problémy, měla by obsahovat několik důležitých ochranných prvků a vyvarovat se častých

chyb, které vedou často když ne k neplatnosti, tak alespoň k obtížné vymahatelnosti nájemného, již zmíněné ztrátě dispozice se svým bytem apod.

4.3.1.1. Kauce

Důležitým a poměrně novým ochranným prvkem, který byl do občanského zákoníku implementován zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je kauce, která je upravena v § 686a občanského zákoníku. Toto ustanovení, které upravuje „smlouvu o kauci“, je kogentním ustanovením, nelze se tedy od něj odchýlit. Pro pronajímatele to znamená, že pokud se po 31. březnu 2006 rozhodne v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy uzavřít také smlouvu o kauci, musí se řídit ustanoveními tohoto paragrafu.

Podle tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Pronajímateli se přitom ukládá povinnost tyto složené peněžní prostředky uložit u peněžního ústavu na svůj zvláštní účet, který je společný pro všechny nájemce. Je nutno upozornit na to, že náklady na vedení zvláštního účtu, na kterém jsou u peněžního ústavu uloženy peněžní prostředky nájemce, nese pronajímatel. Výše složených peněžních prostředků nesmí přitom přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

Určitým omezením pro pronajímatele je skutečnost, že takto shromážděné finanční prostředky lze použít k úhradě pohledávek na nájemném a plnění poskytovaného v souvislosti s užíváním bytu nebo jiných závazků nájemce souvisejících s nájmem pouze tehdy, pokud je tento závazek nájemce přiznán vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo v případě, že nájemce sám svůj dluh na výše uvedených plnění písemně uzná. Tyto pohledávky pronajímatele vůči nájemci může pronajímatel jednostranně započíst na vrácení kauce. Z § 686a odst. 3 také vyplývá, že nájemce je povinen do jednoho měsíce doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud je pronajímatel v souladu se zákonem čerpal. Nesplnění této povinnosti je výpovědním

důvodem podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku, z tohoto důvodu lze tedy dát výpověď bez přivolení soudu.

Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci, peněžní prostředky i s příslušenstvím, tedy i s úroky, pokud nebyly oprávněně čerpány, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

4.3.1.2. Časté chyby pronajímatelů

Pronajímatelé také často dělají chyby v úpravě vztahů v nájemní smlouvě. Tyto potom mohou mít pro pronajímatele velmi nepříznivé důsledky.

Jedním z důsledků je, že je nájemní smlouva neplatná, zejména v případě, že smlouva obsahuje určitou špatnou formulaci nebo chybí některá zákonná náležitost (např. stačí, aby ve smlouvě chyběla jedna důležitá věta, na kterou pronajímatel zapomene apod.). V takovém případě potom nájemní vztah vůbec nevznikne a v případě sporu nemá pronajímatel žádný nástroj, který by mu pomohl cokoli vymoci.

Dalším možným důsledkem je, že smlouva je sice platná, ale upravuje daný vztah jinak než by pronajímatel chtěl.

Jednak je třeba dát pozor na identifikaci stran, problematické jsou zejména případy manželských párů nebo více nájemců, kdy dochází ke společnému nájmu bytu nebo společnému nájmu bytu manžely.

Dalším významným problémem může být nízká ochrana proti neplatičům. V zásadě se nejedná o chybu jako takovou, ale lze pro případ neplatícího nájemce upravit smluvní podmínky výhodněji i méně výhodně. Mnoho vzorových smluv, které jsou k dispozici na internetu nebo v různých sbornících se bohužel často tváří, že neplatící nájemci neexistují a obsahují „jen“ zákonné ustanovení o poplatku z prodlení. Tento upravuje § 697 občanského zákoníku, který stanoví, že nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Výše tohoto poplatku je potom stanovena zvláštním právním předpisem, pravdou ovšem je, že není nijak vysoký a ztrátu pronajímatele nemusí dostatečně nahradit. Aby si pronajímatel pojistil placení nájmu nájemcem, může s ním sjednat, vedle poplatku z prodlení,

například smluvní pokutu dle § 544 a násl. občanského zákoníku, čímž lépe motivuje případného neplatiče k zaplacení nájemného nebo v případě nezaplacení alespoň může požadovat tuto smluvní pokutu, která slouží jako paušální náhrada škody.

Dalším problémem může být špatně stanovená doba trvání smlouvy. Špatná formulace doby trvání nájemní smlouvy mnohdy způsobuje, že si pronajímatel myslí, že s nájemcem uzavřel smlouvu na dobu určitou, což je pro něj jistější a výhodnější, ve skutečnosti je ovšem smlouva uzavřena na dobu neurčitou, a to i přesto, že je na ní např. napsáno „na dobu určitou“. V takovém případě pak musí pronajímatel problematickému nájemci při odchodu hledat, a především zaplatit, náhradní bydlení. A to i přesto, že mu nájemce například nájem už dávno neplatí a dluží pronajímateli třeba i desítky tisíc korun. Problém může nastat i ve špatném způsobu prodlužování smlouvy. V běžné praxi, jak již bylo zmíněno, se nájemní smlouva většinou uzavírá na dobu určitou, např. na jeden rok, s tím, že se, jsou-li pronajímatel i nájemce spokojeni, po uplynutí této doby nájem prodlužuje, zpravidla pomocí písemných dodatků k nájemní smlouvě. Za určitých okolností se ovšem může smlouva uzavřená na dobu určitou proměnit ve smlouvu na dobu neurčitou. Jedná se například o tzv. „automatické" prodlužování nájmu bytu, v případě, že nájemce bude plnit své povinnosti, zakotvené v nájemní smlouvě. Některými našimi soudy je takový nájem bytu posuzován jako nájem na dobu neurčitou, se všemi negativními důsledky pro pronajímatele. V takovém případě se pronajímatel opět dostává do pozice, kdy musí problematickému nájemci hledat a zaplatit náhradní bydlení.

Lze shrnout, že dobrá nájemní smlouva může pronajímatele ochránit nejen před neplatiči, ale rychle také vyřeší další problémy, jejichž možný budoucí vznik při uzavírání smlouvy málokoho napadne.

4.3.2. Práva a povinnosti pronajímatele

Práva a povinnosti pronajímatele korespondují právům a povinnostem nájemce, tedy určité povinnosti nájemce odpovídá určité právo pronajímatele a naopak. Například povinnosti nájemce oznámit pronajímateli změnu počtu osob, které žijí s nájemce v bytě odpovídá právo pronajímatele na získání této informace. Stejně tak např. povinnosti nájemce umožnění pronajímateli přístupu do bytu v případech, kdy mu toto právo zákon přiznává

odpovídá právo pronajímatele po nájemci přístup do bytu v těchto případech požadovat atd. V této kapitole se zastavím pouze u některých práv a povinností pronajímatele, které si zaslouží větší pozornost, nejedná se o komplexní výčet jako v případě nájemce.

4.3.2.1. Povinnost předat byt

Jednou ze základních povinností pronajímatele je, podle § 687 odst. 1 občanského zákoníku předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Z této povinnosti vyplývá, že pronajímatel je povinen odevzdat nájemci celý byt se vším příslušenstvím a s příslušným vybavením. Před předáním bytu je tedy pronajímatel povinen uvést byt do řádného stavu a odstranit všechny závady a nedostatky v bytě, které brání smluvenému nebo obvyklému užívání, jako např. vyměnit vadné vypínače, zasklít okna apod. Zařízení nemusí být nové, může být opotřebované, ale jen do té míry, aby plnilo svůj účel.

Od účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, umožňuje občanský zákoník v § 687 odst. 2 pronajímateli a nájemci, aby se odchýlili od úpravy v odst. 1 a v nájemní smlouvě si dohodli, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodli, že provede úpravy předávaného bytu. Jedná se o ustanovení ryze praktické, ke kterému se občané již dlouho uchylují, a to prostřednictvím ústních dohod (výjimečně písemných), kdy se budoucí nájemce zaváže bytovou jednotku zhodnotit tím, že ji zrekonstruuje, upraví či opraví a toto zhodnocení se mu v následujících měřících či letech bude započítávat do nájemného. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností. Například se pronajímatel dohodne s nájemcem, že mu pronajme podkroví své nemovitosti do kterého zatéká, nefunguje tam osvětlení apod., s tím, že nájemce celý prostor na své náklady zrekonstruuje a za to nebude muset platit nájemné příštích dvacet let, respektive se mu jeho náklady na danou rekonstrukci započítají do nájemného.

4.3.2.2. Udržovací povinnost

Další významnou povinností pronajímatele, která navazuje na povinnost předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání je povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu[36]. Tato povinnost pronajímatele nemá povahu vzájemného vztahu s povinností nájemce platit nájemné, plnění těchto dvou povinností nelze vzájemně vázat.[37] Tato povinnost zahrnuje udržování pronajatého bytu ve stavu způsobilém pro řádné užívání, provádění řádné údržby domu a jeho zařízení a řádné poskytování služeb, tedy plnění, která jsou s užíváním bytu a domu spojená. Tato udržovací povinnost tedy zahrnuje také údržbu domu, včetně společných prostor a zařízení domu, tedy takových prostor, které nebyly nájemní smlouvou předány do výlučného užívání žádnému nájemci. Pronajímatel je například povinen na své náklady vyměnit rozbitý zámek u vchodových dveří do domu či zajistit úklid společných prostor domu. Nájemce je povinen na tyto úkony přispět, pouze bylo-li tak dohodnuto v nájemní smlouvě.

Nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce bytu dle § 691 občanského zákoníku právo po předchozím upozornění pronajímatele závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Ve svém důsledku to tedy znamená, že nájemce může sám odstranit závadu na náklady pronajímatele. Právo na náhradu nákladů ovšem musí u pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu, nejpozději v šestiměsíční prekluzívní lhůtě od odstranění závad. Dané náklady také musí být vynaloženy účelně, je tedy třeba vycházet z místních podmínek a možnosti získat standardní materiál či zařízení.

---

[36] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 687, odst.1.

[37] Jestliže tedy nájemce dlouhodobě neplní svoji povinnost platit nájemné, coby základní povinnost vyplývající z nájemního vztahu, nemůže žádat soud o odepření přivolení k výpovědi z důvodu, že pronajímatel nezajistil nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu – rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 5523/2007 ze dne 17. června 2008.

4.3.2.3. Provádění stavebních úprav

Podle § 695 občanského zákoníku je pronajímatel oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce je však oprávněn odepřít souhlas jen z vážných důvodů.

Jiná situace je ovšem v případě, že pronajímatel provádí takové úpravy na příkaz orgánu státní správy. Nejčastěji se jedná o nezbytné úpravy nařízené místně příslušným stavebním úřadem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších přepisů. V takovém případě je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak bude odpovídat za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. I v tomto případě je nutné, aby se pronajímatel dohodl s nájemcem o době, kdy se budou práce v jeho bytě provádět. Vzhledem k tomu, že tato povinnost nájemce vyplývá přímo ze zákona, nepřísluší nájemci právo na náhradu nákladů spojených se zpřístupněním bytu. Pokud ovšem pronajímatel bez závažných důvodů nedodrží předem oznámený termín opravy a nájemce musí byt zpřístupnit znovu, nelze vyloučit, že takovou náhradu nákladů bude nájemce na pronajímateli s úspěchem vymáhat.

4.3.2.4. Právo na nájemné

Důvodem pronajímatele k pronajmutí svého bytu k užívání jiné osobě je zisk v podobě nájemného. Povinnosti nájemce platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užívání bytu odpovídá právo pronajímatele na řádné a včasné placení nájemného nájemcem.

Nájemné může být tržní nebo regulované. Tržní nájemné je nájemné vznikající na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Na rozdíl od regulovaného nájemného, odráží tržní nájemné vztah nabídky a poptávky na lokálním trhu s byty v jednotlivých městech.

U věcí a služeb, které stát považuje za důležité si nechává možnost regulovat ceny. Obdobně se postupovalo i v oblasti nájemného. V současné době řeší problematiku regulovaného nájemného a jeho zvyšování zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti 31.3.2006. Tento zákon se vztahuje na asi 760 000 bytů, které

podléhají regulovanému nájemnému. Tyto byty tvoří asi jednu pětinu bytového fondu.

Prvního zvýšení se nájemci, jejichž pronajímatelé se rozhodli využít možnosti, kterou tento zákon umožňuje, dočkali v lednu 2007. Dříve bylo zvyšování nájmu značně problematické. Dle § 696 odst. 1 občanského zákoníku se změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak. Pokud tedy jedna ze stran (logicky nájemce) nechtěla ke zvýšení přistoupit, nebylo možné nájemné zvýšit, což vzhledem k inflaci a strmému vývoji cen bydlení bylo značně diskriminující pro pronajímatele.

Tento poměrně nový zákon o jednostranném zvyšování nájemného umožňuje pronajímateli jednostranně zvyšovat nájemci nájemné, nesmí však překročit hranici stanovenou zákonem. Zákon umožňuje jednostranné zvyšování nájemného pronajímatelem během čtyř let od ledna 2007 do konce roku 2010.

Přesto, že byl schválen tento zákon, který umožňuje jednostranně zvyšovat nájem ze strany pronajímatelů, zákon upřednostňuje vzájemné dohody, tedy dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem má přednost před uplatněním zákona. Není-li ovšem této dohody, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné jedenkrát ročně počínaje 1. lednem 2007. Každoroční oznámení pronajímatele o jednostranném zvýšení nájemného musí mít písemnou formu a musí jej nájemci doručit nejpozději tři měsíce před plánovaným zvýšením nájmu, pro případ, že by chtěl nájemce podat žalobu o neplatnosti zvýšení nájemného k soudu. Také musí obsahovat zdůvodnění, že bylo vyšší nájemné řádně stanoveno, a že jeho zvýšení nepřekračuje maximální přírůstek měsíčního nájemného.

Toto zvyšování se ovšem netýká všech nájemních bytů, ale pouze těch, u nichž se po ukončení čtyřletého přechodného období předpokládá využití smluvního přístupu. Zvyšování nelze uplatnit například u stavebních bytových družstev či bytových družstev dříve označovaných jako lidová bytová družstva.

4.3.3. Ukončení nájmu

Jak bylo popsáno v kapitole „Právní postavení nájemce“, nájem bytu může zaniknout dle § 710 odst. 1 občanského zákoníku buď písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí jedné z těchto stran. V případě, že nájem byl sjednán na

dobu určitou, skončí také dle § 710 odst. 3 uplynutím této doby. Zatímco právo nájemce dát výpověď je omezeno pouze výpovědní lhůtou, pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu pouze ze zákonem taxativně stanovených výpovědních důvodů uvedených v § 711 a § 711a občanského zákoníku.

Dříve potřeboval pronajímatel přivolení soudu k výpovědi ze všech výpovědních důvodů, revoluci v tomto ohledu zavedl již zmiňovaný zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který rozštěpil výpovědní důvody na dvě skupiny. Vedle výpovědních důvodů upravených v § 711a odst. 1, k nimž pronajímatel potřebuje i nadále přivolení soudu, vznikla druhá skupina výpovědních důvodů, která je upravena v § 711 odst. 2, ke kterým pronajímatel přivolení soudu nepotřebuje.

4.3.3.1. Výpověď s přivolením soudu

Pouze s přivolením soudu může dát pronajímatel výpověď z důvodů uvedených v § 711a odst. 1 a to: a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence,[38] b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat, c) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat, d) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat[39]

Jedním ze základních hmotněprávních předpokladů pro rozhodnutí soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu je samotná existence nájemního vztahu nájemce k bytu. Při

[38] Tento výpovědní důvod může být uplatněn i v případě, kdy má pronajímatel vlastní byt. Potřebu pronajímatele tedy nelze omezovat pouze na zlepšení podmínek bydlení, ale je třeba přihlížet ke všem jeho oprávněným zájmům jako vlastníka – rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 1246/97 ze dne 22. prosince 1998 nebo rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2582/2007 ze dne 17. června 2008.

[39] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 711a, odst.1.

zkoumání tohoto předpokladu není soud vázán shodnými tvrzeními účastníků.[40]

V těchto případech musí být dle § 711a odst. 2 písemná výpověď doručena nájemci a musí být přesně vymezen výpovědní důvod. Výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden, a to konkretizací skutkových okolností, které jej zakládají. K prokázání existence výpovědního důvodu musí pronajímatel v návrhu na zahájení řízení o přivolení soudu k výpovědi též označit důkazy. Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně, ke kterému datu nájemní poměr skončí, přičemž přihlédne k výpovědní lhůtě. Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, rozhodne soud, že nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění náhradního bytu, respektive náhradního ubytování.

4.3.3.2. Výpověď bez přivolení soudu

V případech podle § 711 odst. 2 občanského zákoníku může pronajímatel podat výpověď z nájmu bytu i bez přivolení soudu. Jedná se o tyto případy: a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné[41] a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného[42] a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle §686a odst. 3, c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt[43], d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen

[40] Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 240/2000 ze dne 7. února 2001

[41] Okolnost, že nájemce neplatí nájemné proto, že nesouhlasí s jeho výší, není z hlediska naplnění tohoto výpovědního důvodu rozhodná, podle rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 513/2001 ze dne 24. července 2002.

[42] Nájemce, který nezaplatil nájemné za tři měsíce, hrubě poruší své povinnosti až v okamžiku, kdy se ocitne v prodlení s placením nájemného i za měsíc čtvrtý – rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 37/97 ze dne 26. června 1997.

[43] Například užívá-li nájemce druhý byt v místě pracoviště, odkud nemůže denně dojíždět do místa trvalého bydliště apod. – rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.26 Cdo 2471/99 ze dne 11.října 2000, tedy svědčí-li mu dva respektive více právních titulů zakládajících právo na bydlení trvalé povahy – rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2288/2007 ze dne 17. června 2008.

občas[44], e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba[45].

I v těchto případech musí být dle § 711 odst. 3 písemná výpověď doručena nájemci a musí být přesně vymezen výpovědní důvod. Nájemce musí být také ve výpovědi pronajímatelem poučen o možnosti podat proti této výpovědi žalobu na určení neplatnosti k soudu, a to do šedesáti dnů a pokud náleží nájemci bytová náhrada, musí být i toto ve výpovědi uvedeno. V takovém případě je nájemce povinen byt dle odstavce čtvrtého vyklidit až po uplynutí patnácti dnů po zajištění bytové náhrady. Pokud však nájemce podá v šedesátidenní lhůtě žalobu o určení neplatnosti, není dle odstavce pátého povinen vystěhovat se do doby pravomocně skončeného soudního řízení.

Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu (bez ohledu na to, zda-li se tak stalo s přivolením nebo bez přivolení soudu), může soud dle § 711a odst. 5 na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Nově může soud také uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, a to až za dobu pěti let. Nájemce může úhradu rozdílu v nájemném žádat kdykoliv v průběhu celé pětileté lhůty, neboť zákon stanoví po tuto dobu nepromlčitelnost takového nároku nájemce.

[44] Vážnými důvody jsou pouze takové okolnosti, které brání nájemci dočasně užívat byt – rozsudek Nejvyššího soudy sp.zn. 2 Cdon 252/96 ze dne 31. října 1996.

[45] Zákon č.40/1964 Sb., občanský zákoník, § 711, odst.2.

Závěr

V této práci jsem se zaměřil na vysvětlení, co jsou nemovitosti a jaký je jejich význam, a to jak po stránce právní, tak po stránce praktického užívání v životě každého člověka. Osobně považuji za nejdůležitější takové nemovitosti, které slouží k uspokojování bytových potřeb a na ně jsem také zaměřil většinu této práce.

V první kapitole nejprve definuji základní pojmy, se kterými potom v této práci pracuji. Jedná se jednak o pojem nemovitost jako takový, a dále potom o pojmy konkrétnější jako je byt, nebytový prostor, budova, stavba, apod.

Ve druhé kapitole se potom věnuji srovnání dvou právních možností bydlení, a to bydlení v bytě, ke kterému má člověk vlastnické právo s bydlením v bytě, ke kterému má člověk pouze právo užívání na základě nájemní smlouvy, a to zejména z pohledu pořizování tohoto bydlení a jeho financování. Každá z těchto srovnávaných možnost má řadu výhod i nevýhod. Hlavní výhodou pořízení si bytu do vlastnictví je výhodná a především návratná investice oproti bydlení nájemnému, u kterého člověk dané peníze „odbydlí“. Naopak velkou výhodou nájemního bydlení je jeho flexibilita, zejména možnost kdykoli takové bydlení vyměnit za jiné, v jiné lokalitě, o jiné kvalitě či velikosti.

Ve třetí kapitole se potom podrobně věnuji vlastnictví bytu, a to jednak možnosti nabytí a financování bytu, a jednak jednotlivým daním, které s vlastnictvím nemovitosti souvisí. Zejména jsem se zaměřil na daň z přidané hodnoty, která se bytů dotýká a u které panuje řada nejasností, které stojí za pozornost.

Ve čtvrté a závěrečné kapitole se potom věnuji problematice nájemního bydlení. Rozdělil jsem tuto kapitolu na dvě podkapitoly, a to na nájemní vztah z pohledu nájemce a na nájemní vztah z pohledu pronajímatele. V každé z těchto podkapitol se potom věnuji vzniku, trvání a zániku nájemního vztahu vždy z pohledu konkrétní smluvní strany, jaké jsou zájmy této strany, jaká jsou právní úskalí v právní úpravě, kterých je třeba se vyvarovat atd.

Můj osobní názor je, že bydlení ve vlastním bytě je lepší a hodnotnější než bydlení v bytě nájemním, a to i za cenu závazků, rizik a nejisté budoucnosti, a sám to ve svém životě také tak praktikuji. V této práci jsem se ovšem pokusil zamyslet i nad jinými možnostmi bydlení, nad jinými názory nebo potřebami ostatních lidí napříč věkovou nebo sociální skupinou a tyto jednotlivé názory porovnat a z objektivního hlediska posoudit.

Seznam literatury

Knižní publikace:

- Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, V.: *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy,* Linde, Praha 2007
- Janků, M.: *Nemovitosti: koupě, prodej a další právní vztahy*, Computer press, Brno 2007
- Brychta, I.: *Nájem a podnájem v otázkách a odpovědích*, ASPI Publishing, Praha 2004
- Křeček, S.: *Nájemníci versus pronajímatelé*, Prospektrum, Praha 1999
- Dvořák, T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*, Aspi, Praha 2007
- Seluská, M.: *Vlastnictví bytu*, Computer Press, Brno 2006
- Nováková, H.: *Nájem a správa nebytových prostor*, Polygon, Praha 2003
- Švestka, J., Škárová, M., Spáčil, J., Jehlička, O.: *Občanský zákoník, 10. vydání, komentář*, C.H.BECK, Praha 2006
- Horák, M., Nováková, H.: *Kdo hradí opravy v bytě, 14. vydání*, BOVA POLYGON, Praha 2008
- Skála, M.: *Daňové povinnosti vlastníků nemovitostí*, Sagit, 1999
- Syrový, P.: *Financování vlastního bydlení, 5.vydání*, Grada Publishing, 2009
- Galočík, S., Louša, F.: *DPH a účtování, 3. vydání*, Grada Publishing, 2009
- Tabara, M.: *Rádce nájemníka bytu, 6. vydání*, Grada Publishing, 2008
- Křeček, S., *Aktuální otázky bytového práva v praxi soudů*, Linde, Praha 2002

Právní předpisy:

- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č.513/1991 Sb., obchodní zákoník
- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- Zákon č., 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájmu z bytu

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- Zákon č., 526/2006 Sb., o cenách
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Soudní rozhodnutí:

- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 1010/97, ze dne 22. října 1999
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2975/2000 ze dne 17. ledna 2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu 26 Cdo 3083/2007 ze dne 13. srpna 2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 1574/96 ze dne 30. září 1998
- Rozsudek krajského soudu v Plzni sp.zn. 13 Xo 838/98
- Rozsudek krajského soudu v Praze sp.zn. 23 Co 242/1997
- Usnesení Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 3044/2006 ze dne 8. listopadu 2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdp 710/2000 ze dne 14. června 2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 1942/2002 ze dne 22. listopadu 2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 424/2001 ze dne 24. dubna 2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 2747/2004 ze dne 28. března 2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 451/2000, ze dne 11. října 2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 813/2005 ze dne 12. ledna 2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 1616/98 ze dne 7.2.2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2908/99 ze dne 14. prosince 2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 5523/2007 ze dne 17. června 2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 1246/97 ze dne 22. prosince 1998
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 2582/2007 ze dne 17. června 2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 240/2000 ze dne 7. února 2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 513/2001 ze dne 24. července 2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 37/97 ze dne 26. června 1997
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.26 Cdo 2471/99 ze dne 11.října 2000

- Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.26 Cdo 2288/2007 ze dne 17. června 2008
- Rozsudek Nejvyššího soudy sp.zn. 2 Cdon 252/96 ze dne 31. října 1996

Internetové prameny:

- nemovitosti.cz
- business.center.cz
- businessinfo.cz
- epravo.cz
- podnikatel.cz
- penize.cz
- konkursni-noviny.cz
- casopisstavebnictvi.cz
- pravnik.cz

Název práce v anglickém jazyce

REAL PROPERTY – OWNERSHIP AND LEASE

Resumé

Subject of my thesis is „Real property – ownership and lease“. I chose this type of topis because real property is very important in everyones life, especially the kind of real property in which people live in, and I found it very interesting when studiing Civil Law.

The thesis starts with introduction, which is followed by four chapters and the thesis ends with summary that briefly describes the all main conclusions I arrived at. In first chapter of this thesis I define basic terminology, that I use afterwards in the thesis, such as real property, flat, building, room etc. In second chapture I compare two basic presumptions of housing - to live in an own flat and to live in a rented flat. In this comparison I focus especially on financial aspect of both these possibilities of housing, but I also compare another aspects such as flexibility, obligations or possibility of making alternations to the flat. Each of this possibilities of housing has some advantages and some disadvantages. The main advantage of getting an own flat is that it is a perfect investment. Real property generally doesn´t lose its value in time, vice versa the value is increasing, whereas when living in a rented flat there is a duty to pay rent and no material value obtaining from that. The main advantage of living in a rented flat is flexibility, it is not difficult to move somewhere else, to a different location or to a bigger or smaller flat. In third chapture I dedicate in detail to the property of real estate. This chapture consists of two parts. In the first part I describe issues of getting and finacing property of real estate and in the second part I focus on taxes related with real property. In fourth chapter, which is the last chapter of the thesis, I dedicate to living in a rented flat. This chapture is subdivided into two parts. Part one describes the legal position of tenant and part two describes the legal position of landlord. In both parts I focus on origin and termination of lease agreement and on rights and duties of a particular party to a contract.

This thesis describes in detail two basic presumptions of housing. It contains legal regulation of ownership and lease of real property, their objective comparison and their advantages and disadvantages. It could be used as a guide for someone who plans to settle down and who is wondering what kind of possibility of housing to choose.

Klíčová slova – Key words

nemovitost – real property
vlastnictví – ownership
nájem - lease